

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

Mgr. Tereza Sychrová

ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

CANCELLATION AND SETTLEMENT OF CO-OWNERSHIP

Rigorózní práce



Vedoucí rigorózní práce: JUDr. Ondřej Frinta, Ph.D.

Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): březen 2016

Prohlašuji, že předloženou rigorózní práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 15. 3. 2016

Mgr. Tereza Sychrová

Ráda bych na tomto místě obzvlášť poděkovala vedoucímu mé rigorózní práce JUDr. Ondřeji Frintovi, Ph.D. za vedení práce a veškerou pomoc, kterou mi ochotně poskytl.

Dále bych chtěla poděkovat těm, kteří mě vždy trpělivě podporovali, jmenovitě mým rodičům a celé mé rodině, dále Markovi Bouškovi a Veronice Faltysové.

Seznam použitých zkratek

ABGB	Císařský patent č. 946/1811, obecný zákoník občanský, ze dne 1. 6. 1811
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
č.j.	číslo jednací
Důvodová zpráva	konsolidované znění důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
KS	krajský soud
NS	Nejvyšší soud České republiky
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
OZ 1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
SJM	společné jmění manželů
ÚS	Ústavní soud
Vážný	neoficiální sbírky rozhodnutí Nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských a ve věcech trestních z let 1919 až 1948, které pořádal dr. František Vážný
ZVD	Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
ZoVB	Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Obsah

1	Úvod	- 8 -
2	Historický vývoj institutu podílového spoluvlastnictví	- 10 -
2.1	Období římské	- 10 -
2.2	Období feudalismu	- 11 -
2.3	Všeobecný zákoník občanský z r. 1811	- 12 -
2.4	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník	- 15 -
2.5	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31. 12. 1991	- 16 -
2.6	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném od 1. 1. 1992	- 18 -
2.7	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	- 19 -
2.7.1	Základní charakteristika právní úpravy podílového spoluvlastnictví v OZ	- 20 -
3	Základní charakteristika institutu podílového spoluvlastnictví	- 26 -
3.1	Pojem podílového spoluvlastnictví	- 26 -
3.2	Předmět podílového spoluvlastnictví	- 29 -
3.3	Spoluvlastnický podíl	- 30 -
3.3.1	Velikost spoluvlastnického podílu	- 30 -
3.3.2	Stanovení velikosti spoluvlastnických podílů dohodou spoluvlastníků	- 32 -
3.3.3	Nakládání se spoluvlastnickým podílem	- 33 -
3.3.4	Spoluvlastnický podíl jako věc v právním smyslu?	- 33 -
3.4	Postavení spoluvlastníka	- 36 -
3.4.1	Právo podílového spoluvlastníka na vyúčtování	- 36 -
3.4.2	Právo podílového spoluvlastníka na podíl z plodů a užitků	- 37 -
3.5	Správa společné věci	- 38 -
3.5.1	Běžná správa společné věci	- 38 -
3.5.2	Mimořádná správa společné věci	- 40 -
3.5.3	Speciální režimy rozhodování ve věcech správy společné věci	- 40 -
3.5.4	Správce společné věci	- 41 -
3.5.5	Soudní úprava poměrů spoluvlastníků	- 43 -
3.6	Užívání věci nad rámec spoluvlastnického podílu	- 44 -
3.6.1	Užívání společné věci nad rámec podílu na základě právního důvodu	- 47 -
3.6.2	Užívání společné věci nad rámec podílu bez právního důvodu	- 48 -
3.7	Vzájemný vztah institutu podílového spoluvlastnictví a institutů souvisejících	- 49 -

3.7.1	Vzájemný vztah institutu podílového spoluvlastnictví a institutu společného jmění manželů	- 49 -
3.7.2	Vzájemný vztah institutu podílového spoluvlastnictví a institutu bytového spoluvlastnictví	- 50 -
3.7.3	Přídavné spoluvlastnictví	- 51 -
3.7.4	Společenství jmění	- 54 -
3.8	Vznik podílového spoluvlastnictví.....	- 57 -
3.8.1	Vznik podílového spoluvlastnictví smlouvou	- 57 -
3.8.2	Vznik podílového spoluvlastnictví děděním	- 58 -
3.8.3	Vznik podílového spoluvlastnictví rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	- 59 -
3.8.4	Vznik podílového spoluvlastnictví na základě jiných skutečností stanovených zákonem	- 59 -
3.8.5	Vznik podílového spoluvlastnictví k nové věci	- 60 -
4	Zrušení podílového spoluvlastnictví	- 61 -
4.1	Zánik podílového spoluvlastnictví	- 61 -
4.2	Ukončení účasti spoluvlastníka ve spoluvlastnickém poměru	- 61 -
4.2.1	Zákonné překážky ukončení účasti spoluvlastníka	- 62 -
4.3	Oddělení ze spoluvlastnictví	- 64 -
4.3.1	Oddělení ze spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	- 64 -
4.3.2	Procesní otázky oddělení ze spoluvlastnictví.....	- 65 -
4.3.3	Oddělení ze spoluvlastnictví dohodou účastníků	- 66 -
4.3.4	Odklad oddělení ze spoluvlastnictví	- 67 -
4.4	Zrušení spoluvlastnictví	- 68 -
4.4.1	Zrušení spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků	- 68 -
4.4.2	Zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu	- 71 -
4.4.3	Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví	- 72 -
5	Vypořádání podílového spoluvlastnictví	- 78 -
5.1	Vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou účastníků	- 79 -
5.1.1	Rozdělení společné věci	- 79 -
5.1.2	Nabytí výlučného vlastnického práva některým ze spoluvlastníků	- 80 -
5.1.3	Prodej věci a rozdělení výtěžku	- 81 -
5.2	Vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.....	- 82 -
5.3	Rozdělení společné věci	- 83 -
5.3.1	Zákonná omezení dělení společné věci	- 84 -
5.3.2	Nemožnost rozdělit věc na díly odpovídajícím spoluvlastnickým podílům ...	- 87 -

5.3.3	Zřízení služebnosti či jiného věcného práva při reálném rozdělení společné věci..	- 88 -
5.3.4	Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci.....	- 89 -
5.4	Přeměna spoluvlastnictví domu na vlastnictví bytů a nebytových prostor	- 93 -
5.5	Přikázání společné věci	- 96 -
5.5.1	Formy rozhodnutí o přikázání	- 97 -
5.5.2	Kritérium velikosti podílu, kritérium účelnosti využití věci	- 97 -
5.5.3	Kritérium solventnosti.....	- 99 -
5.5.4	Přiměřená náhrada.....	- 102 -
5.6	Prodej společné věci.....	- 104 -
5.6.1	Pojem veřejná dražba	- 105 -
5.6.2	Dražba provedená pouze mezi spoluvlastníky	- 106 -
5.7	Vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu.....	- 108 -
5.7.1	Otázka vypořádání investic do společné věci	- 109 -
5.7.2	Otázka vypořádání závazku vzniklého v souvislosti s pořízením společné věci	- 110 -
5.7.3	Otázka užívání věci podílovým spoluvlastníkem na rámec velikosti jeho podílu ..	- 111 -
6	Procesní aspekty řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	- 112 -
7	Komparace zkoumané problematiky se zahraniční právní úpravou	- 116 -
7.1	Podoba institutu podílového spoluvlastnictví v kontinentálním typu právní kultury.....	- 116 -
7.2	Institut podílového spoluvlastnictví v německém právním řádu.....	- 116 -
7.2.1	Podílové spoluvlastnictví (Miteigentum nach Bruchteilen).....	- 117 -
7.2.2	Podílové společenství (Gemeinschaft nach Bruchteilen).....	- 118 -
7.2.3	Charakteristika spoluvlastnického podílu	- 118 -
7.2.4	Správa a užívání společné věci.....	- 119 -
7.2.5	Vznik a zánik podílového spoluvlastnictví	- 120 -
7.2.6	Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.....	- 121 -
7.2.7	Vypořádání závazků souvisejících s předmětem podílového spoluvlastnictví	- 123 -
7.3	Speciální případy podílového spoluvlastnictví, srovnání institutu podílového spoluvlastnictví s ostatními souvisejícími instituty.....	- 124 -
7.4	Srovnání české a německé právní úpravy podílového spoluvlastnictví	- 126 -
8	Závěr.....	- 131 -

1 Úvod

Lidé měli od nepaměti přirozenou potřebu vlastnit, tato je a vždy byla předpokladem pro uspokojování dalších základních lidských potřeb. Z rozličných důvodů však na vlastnictví není vždy zainteresována pouze jediná osoba, nýbrž existuje vlastníků více. Jediná věc, aniž by byla reálně rozdělena, tak patří současně více subjektům. Takový stav označujeme za spoluvlastnictví. „Spoluvlastnictví doprovází lidstvo prakticky celými jeho právními dějinami“¹, jedná se o velmi starý právní institut, který v různé podobě upravují právní řády všech civilizovaných zemí světa.

Spoluvlastnictví je institutem praktickým, umožňuje společnou věc efektivněji využívat. Zároveň však jeho existence vyvolává celou řadu konfliktních situací. V této souvislosti je často v literatuře citováno staré rčení „Spoluvlastnictví je výtvozem ďábla“. Podle důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, je spoluvlastnictví zcela jistě institutem, který má svou budoucnost a tomu je uzpůsobena i současná právní úprava. V současné době se spoluvlastnické poměry neustále množí, zvyšuje se počet osob, které jsou na spoluvlastnictví zainteresovány. Právní úprava má tak v prvé řadě za úkol stanovovat pravidla pro existenci spoluvlastnictví, má přispívat k jeho trvání a má svými ustanoveními konfliktním situacím předcházet. Zároveň však nelze opomenout ani situaci, kdy spoluvlastnictví dospěje ke svému zániku. Nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnickém poměru setrvat, každý ze spoluvlastníků má naopak právo požadovat, aby spoluvlastnictví bylo zrušeno. V ideálním případě je spoluvlastnictví zrušeno a vypořádáno dohodou účastníků, v mnoha případech však vypořádání řeší soudy. Právní úprava tak obsahuje poměrně konkrétní pravidla pro případ zrušení a vypořádání.

I přesto, že zvolené téma je v českém právním řádu poměrně pevně zakotvené, má svou historickou tradici a neuniká pozornosti odborné veřejnosti, odborná literatura mu nevěnuje tolik prostoru, kolik by bylo potřeba. V této souvislosti tak bude jedním ze základních pramenů této práce judikatura. Použitelnost judikatury vzniklé před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, stejně jako závěry právní praxe v této oblasti, totiž zůstaly víceméně nedotčeny.

¹ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 2.

Tato rigorózní práce se zaměřuje na problematiku zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, tedy se zabývá právě souvislostmi zániku spoluvlastnictví a následnému novému uspořádání právních poměrů mezi spoluvlastníky. První část práce bude věnována historickým souvislostem institutu podílového spoluvlastnictví a jeho základní charakteristice, která bude sloužit jako základní východisko pro další výklad. Jádrem práce bude tvořit výklad pravidel pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, když pozornost bude věnována všem způsobům i formám vypořádání. V práci budou rozebrány i některé procesní aspekty zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, neboť je v rámci komplexnosti zkoumané problematiky rozhodně nelze vynechat. Na závěr práce bude zařazena i komparace se zahraniční právní úpravou, konkrétně s právní úpravou německou. V této části budou aplikovány poznatky z předcházejících částí práce, podrobně budou popsány jednak shodné, zároveň ale i odlišné znaky obou zkoumaných právních úprav.

Cílem této rigorózní práce je podrobná analýza institutu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v právním řádu České republiky včetně zmapování a rozboru relevantní judikatury. Zároveň je cílem i poukázat na problematické a nejasné pasáže současné právní úpravy podílového spoluvlastnictví a nastínit jednotlivé možnosti jejich výkladu. Dalším ze záměrů této práce je subjektivní zhodnocení dané právní úpravy společně s uvedením případných návrhů *de lege ferenda*. Jedním z dílčích cílů je poté provedení komparace právní úpravy české a právní úpravy Spolkové republiky Německo.

Téma této rigorózní práce je vybráno s důrazem na mou dosavadní právní praxi. Problematika zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je mi velmi blízká, mnohokrát jsem se jí již zabývala, a to ať už ze studijních či pracovních důvodů.

Tato rigorózní práce vychází ze stavu platného ke dni 15. 3. 2016.

2 Historický vývoj institutu podílového spoluvlastnictví

2.1 Období římské

Institut podílového spoluvlastnictví znalo již právo římské, které ho označovalo jako tzv. *condominium neboli communium*. „Životnost římského práva až do dnešních dní je málokým zpochybňována“² a římskoprávní úprava spoluvlastnictví se tak dodnes v tomto světle prolíná v mnoha současných občanskoprávních kodexech napříč celou evropskou právní kulturou.

Podstata podílového spoluvlastnictví tak, jak ho chápalo právo římské, je odvozena od základního pojetí vlastnictví – tedy výlučného právního panství nad věcí. Vlastnictví v období římském vylučovalo jakékoliv další působení na věc, neexistovala tak možnost, aby se k jedné věci vztahovalo více vlastnických práv, když jedno vlastnické právo nutně vylučovalo vlastnické právo další. Jediné vlastnictví však mohlo zároveň vzniknout u několika osob.

„Podílové spoluvlastnictví tak byl jediný vlastnický vztah stejně jako vlastnictví jediného vlastníka, rozdíl však tkvěl v tom, že u spoluvlastnictví bylo subjektem tohoto poměru několik osob – spoluvlastníků, kteří všichni dohromady měli společné právní panství nad věcí.“³

Vzájemný poměr spoluvlastníků byl v období římském určen spoluvlastnickým podílem (*pars*), který představoval vůči celku díl ideální. Konkrétní výše spoluvlastnického podílu byla vyjádřena v procentech či zlomkem (*pars quota*). „Spoluvlastnický podíl vyjadřoval míru účasti jednotlivých spoluvlastníků ve společném vlastnickém vztahu“.⁴ Každý ze spoluvlastníků měl právo nakládat se svým podílem, aniž by při tom změnil postavení jiného spoluvlastníka, měl tak např. právo brát ze společné věci užitky, mohl s věcí běžně nakládat či ji zlepšit.

² KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 2

³ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 156

⁴ Tamtéž

V otázkách dispozice se společnou věcí, rozhodovali všichni spoluvlastníci, aniž by byl brán ohled na výši jejich spoluvlastnických podílů.

Podílové spoluvlastnictví v období římském vznikalo buď společenskou smlouvou (*societas*), nebo dědickou sukcesí. Zánik poté nastával v důsledku zániku společné věci či rozdělením společné věci. K rozdělení společné věci docházelo buď na podkladě společné dohody všech spoluvlastníků, nebo autoritativním rozhodnutím soudu.

Římské právo taktéž znalo žalobu na rozdělení spoluvlastnictví (*actio communi dividundo*). Tato svou povahou byla tzv. *iudicium duplex*, tedy iniciovala řízení, ve kterém měli účastníci procesní postavení jak žalobce, tak i žalovaného. Rozdělení společné věci na podkladě soudního rozhodnutí bylo ovládáno velmi podobnými zásadami, které zná také současný systém práva. Pokud bylo věc možno dělit, obdržel každý ze spoluvlastníků část odpovídající výši jeho spoluvlastnického podílu. „Byla-li věc nedělitelná, byla rozhodnutím soudu přiřčena jednomu ze spoluvlastníků a tento musel ostatním spoluvlastníkům nahradit výši jejich podílů.“⁵

2.2 Období feudalismu

Vlastnické právo v období feudalismu se vyznačovalo mnoha specifiky a bylo uplatňováno na základě složitého systému předpisů i obyčejů. Právní poměry byly upraveny rozdílně pro jednotlivé vrstvy společnosti, tedy pro šlechtice, měšťany i poddané. Šlechtické vlastnictví prošlo postupným vývojem a od tzv. lenního systému dospělo k principu tzv. svobodného a neomezeného vlastnictví k půdě.

Pokud jde o vlastnické právo šlechty, ve 13. století se objevil institut nedílu, který lze charakterizovat jako druh majetkového společenství, jehož účastníci jsou navzájem spojeni příbuzenskými vztahy. „Nedíl je formou spoluvlastnictví s ideálními podíly, individuálně neurčenými, který představoval komplex majetku, ve kterém se jeho účastníci podíleli na výnosu podle rozhodnutí hlavy nedílu, avšak svým podílem sami nedisponovali, ani se původně nemohli oddělit. Proto se také uvnitř nedílu v případě úmrtí členů nedědilo, toliko ideální podíl zbylých účastníků se zvětšil či

⁵ SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. s. 115

naopak, při narození dalších členů se fakticky zmenšil. Proto také až do vymření posledního člena rodu nemohl král uplatnit své odúmrtní právo.“⁶

V průběhu 15. století se začalo uplatňovat tzv. oddělování z nedílu. Členové se tak mohli za pokračující existence nedílu oddělit a mohli z majetkového společenství vystoupit, aniž by tím způsobili jeho zánik. Vypořádání bylo následně provedeno tak, že ten, kdo stál v čele nedílu, přidělil vystupujícímu členovi jeho poměrný díl nebo se celý majetek rozdělil na konkrétní dílky a členové si v pořadí od nejmladšího směli vybrat, který díl si zvolí. Každé takové oddělení muselo být evidováno v Zemských deskách. Institut nedílu byl zrušen Obnoveným zřízením zemským r. 1627.

2.3 Všeobecný zákoník občanský z r. 1811

Všeobecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, dále jen zkratkou „ABGB“) byl vyhlášen dne 1. 6. 1811 a účinnosti nabyl dne 1. 1. 1812. Na českém území se stal základním předpisem občanského práva a uplatňoval se zde až do vydání občanského zákoníku z roku 1950. Všeobecný občanský zákoník recipoval právo římské a v mnoha ohledech na něj plynule navazoval, mj. kodifikoval i systém věcných práv a poměrně podrobně v ustanovení § 825 až 859 upravoval i společenství vlastnictví. Právní úprava obsažená v ABGB užívala termíny „společenství“ a „podílník“, tyto však víceméně odpovídaly právnímu režimu podílového spoluvlastnictví tak, jak ho chápeme dnes. Společenství v této souvislosti mohlo být jednak společenstvím vlastnictví (spoluvlastnictví) nebo také společenstvím jiných věcných práv.

„Doktrinální výklad spoluvlastnictví v dostačujícím rozsahu provedl A. Randa, přičemž je zřejmé, že Randovy závěry odrážejí do značné míry římskoprávní pojetí spoluvlastnictví.“⁷ Randa se tak vyjádřil ve shodě s římským právem následovně: „Právo k věci jest tu děleno, příslušejíc více osobám, kdežto věc hmotně nedělenou zůstává. Dělení věci není tedy reální, nýbrž ideální (smyšlené). Každému podílníku

⁶ MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010. s. 128

⁷ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 3

náleží jistá intelektuální část práva, např. třetina, polovina atd. Právě proto, že dělení jest toliko ideální, nikoli reálné, nemá žádný podílník výhradního práva ani k nejmenší hmotné částce věci společné, ačkoliv jinak se svým ideálním podílem nakládati např. jej zastaviti nebo prodati může.“⁸ Randa tak ve shodě s římskoprávní teorií vyložil, že dělení věci je ideální, nikoliv reálné. V této souvislosti tak žádný z podílníků neměl výhradní právo ke společné věci. Naproti tomu podílník disponoval právem nakládat libovolně se svým ideálním podílem. Ve stejném duchu se následně vyjádřili i Rouček a Sedláček. „Je-li předmětem společenství vlastnictví, mluvíme o spoluvlastnictví s tzv. ideálními podíly. Spoluvlastnictví toto se pojmově zásadně shoduje se spoluvlastnictvím římského práva.“⁹

Každý podílník měl právo na spoluvlastnický podíl, jeho výrazem byla možnost s ním volně disponovat, tedy ho např. zastavit, odkázat nebo jinak zeizit, pokud tím nebylo zasaženo do práv ostatních podílníků. Při těchto dispozicích však byl každý z podílníků omezován podílem a s ním souvisejícími právy zbylých podílníků. Ideální podíl, resp. jeho konkrétní velikost vyjadřovala míru, kterou se jednotlivý podílník účastnil na výtěžcích společné věci a kterou participoval na rozhodování o společné věci. Podle velikosti podílu se zároveň vypočetla i část, kterou ze společné věci nebo její ceny podílník získal při zrušení spoluvlastnictví.

Spoluvlastnictví i jiná společenství věcných práv dle ABGB vznikla na základě nahodilé události, ze zákona, z posledního pořízení nebo ze smlouvy. Společenství tak bylo možné dělit na společenství chtěná – tedy ta, jejichž existence byla založena posledním pořízením anebo smlouvou spoluvlastníků. Naproti tomu ABGB znalo i společenství nahodilá, tedy ta, která vznikla při uplatnění intestátní dědické posloupnosti, nebo působením jiných nahodilých událostí (např. společným nálezem). Mimo to ABGB rozlišoval i tzv. společenství spočívající na soudním či správním výroku. Výrok, který byl v soudním či správním řízení vynesena, měl stejně jako dnes konstitutivní povahu.

⁸ RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Páté opravené vydání. Praha, 1900. s. 57 až 58.

⁹ ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl třetí. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. s. 582

Práva a povinnosti podílníků, tedy jejich vzájemné interní poměry se řídily mj. vnitřním řádem společenství, přičemž obsah takového vnitřního řádu se lišil podle jednotlivých důvodů vzniku společenství. Tedy i konkrétní práva a povinnosti podílníků se v této souvislosti lišila.

K nakládání se společnou věcí bylo vždy zapotřebí společné shodné vůle všech podílníků. „Všichni spoluvlastníci dohromady reprezentovali výhradního vlastníka věci a mohli tak všichni dohromady činit všechny faktické i právní dispozice s věcí. K těmto dispozičním krokům bylo zapotřebí jednomyslnosti všech spoluvlastníků, neplatil tak zde majoritní princip.“¹⁰

Každý z podílníků měl v souladu s ustanovením § 830 ABGB právo žádat zrušení spoluvlastnictví, nikoliv však v nevhodný čas nebo v neprospěch ostatních podílníků. Takové právo vystoupit ze společenství a žádat jeho zrušení se nepromlčovalo. Ostatní podílníci měli možnost mezi sebou ve společenství dále pokračovat. K této otázce se vyjádřili Rouček a Sedláček následovně: „Nárok podílníka na zrušení spoluvlastnictví jest podle zákona bezvýjimečný, podílník nemusí prokazovati zájem, který má na zrušení společenství. Avšak podílník nemůže žádat zrušení společenství v nepříhodném čase nebo na škodu ostatních podílníků a musí si v obojím případě dáti líbiti přiměřený odklad. Nemohou-li se podílníci dohodnouti o době odkladu, musí ji určití soudce přihlédaje k okolnostem daného případu.“¹¹

Zrušit společenství bylo možno dohodou podílníků, pokud v této otázce našli společnou vůli. V takovém případě ke zrušení a následnému rozdělení jejich majetkového společenství došlo bez asistence soudu. Rozdělení (ve smyslu vypořádání) společenství mělo primárně proběhnout fyzickým rozdělením společné věci. Konkrétní postup dělení upravovalo ustanovení § 841 ABGB: „Při rozdělování společné věci, které nastává po zrušeném společenství, neplatí většina hlasů. Rozdělení musí se státi ku spokojenosti každého společníka. Nemohou-li se shodnouti; rozhodne los nebo rozsudí nebo, neshodnou se jednomyslně na určení jednoho nebo druhého z těchto rozhodovacích způsobů, soudce.“ Při absenci dohody spoluvlastníků o zrušení

¹⁰ ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl třetí. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. s. 598

¹¹ Tamtéž, s. 605

a rozdělení spoluvlastnictví rozhodl soud na návrh některého z podílníků. Žaloba na zrušení spoluvlastnictví byla nazývána žalobou dílčí (*actio communi dividundo*). Rozdělení spoluvlastnictví mělo v první řadě proběhnout fyzickým rozdělením společné věci. Podílník tedy namísto svého ideálního podílu obdržel hmotnou a přesně vymezenou část společné věci. Teprve v případě, že reálné rozdělení nebylo možné realizovat, či jej bylo možné realizovat za značného znehodnocení společné věci, měl podílník právo žádat soudní prodej a následně rozdělení výtěžku z tohoto prodeje. V takovém případě hovoříme o rozdělení spoluvlastnictví veřejnou dražbou.

Rozsudek o zrušení společenství měl konstitutivní povahu, rozhodnutí tedy zakládalo nová práva a povinnosti. Spor o spoluvlastnictví měl povahu *iudicium duplex*. Žaloba dílčí se nevázala pouze k samotnému zrušení společenství, bylo jí možno vypořádat i vzájemné nároky mezi podílníky, např. nároky na náhradu nákladů vynaložených na společnou věc.

2.4 Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Všeobecný občanský zákoník z r. 1811 byl v roce 1950 nahrazen novým občanským zákoníkem, zákonem č. 141/1950 Sb. (dále jen „OZ 1950“). Tento se před nabytím účinnosti OZ často nazýval také jako „střední občanský zákoník“. Občanský zákoník z roku 1950 představoval vyvrcholení tzv. právnické dvouletky v letech 1949 až 1950, jejímž úkolem bylo kodifikovat všechny oblasti práva v Československu. V této souvislosti tak byl OZ 1950 v tomto smyslu velmi poplatný své době.

Institut spoluvlastnictví byl upraven v ustanovení § 133 až § 142 OZ 1950, úprava se tak oproti ABGB velmi zestručnila. Jakkoli bylo v OZ 1950 zachováno množství pozitivních prvků, které přímo navazovaly na římskoprávní a prvorepublikové pojetí podílového spoluvlastnictví, přesto zmíněnou úpravu negativně poznamenal i tzv. třídní prvek. Tento je velmi zřetelně patrný především v úpravě hospodaření se společnou věcí, kde platilo, že hlasuje-li při rovnosti hlasů pro jeden z obou názorů spoluvlastník socialistický, platí tento názor za přijatý.

Pojetí spoluvlastnictví v OZ 1950 vycházelo ze základního ustanovení, podle kterého náležela-li věc několika osobám společně, byli jejími spoluvlastníky.

V pochybnostech se mělo za to, že podíly spoluvlastníků si byly rovny. Spoluvlastník směl se svým podílem volně nakládat, nerušil-li tím práva ostatních spoluvlastníků. Každý ze spoluvlastníků se kdykoli mohl přesvědčit, jak se se společnou věcí hospodaří, a mohl v obvyklých obdobích nebo z důležitých důvodů kdykoli žádat vyúčtování. Pokud šlo o práva a povinnosti týkajících se věci jako celku, byli spoluvlastníci oprávněni a zavázáni vůči jiným osobám společně a nerozdílně.

Jedním ze základních práv spoluvlastníka bylo žádat zrušení spoluvlastnictví a rozdělení společné věci. V případě, že všichni spoluvlastníci nenalezli shodu o způsobu rozdělení věci, rozhodl na návrh některého z nich soud. Při dělení věci mělo být dbáno o obecný zájem a o to, aby řešení bylo hospodářsky účelné a pro spoluvlastníky co možná nejméně tíživé.

Nebylo-li možno společnou věc fyzicky rozdělit nebo pokud by byl jejím rozdělením ohrožen obecný zájem anebo vznikla-li by jejím rozdělením ostatním spoluvlastníkům újma nepoměrná k zájmu žadatelovu, mohl soud za náhradu přikázat podíl ostatním spoluvlastníkům, a to především spoluvlastníkům socialistickým. Bylo taktéž možné věc prodat ve veřejné dražbě a rozvrhnout výtěžek.

2.5 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31. 12. 1991

V roce 1964 byl přijat nový občanský zákoník, zákon č. 140/1964 Sb. (dále jen „OZ 1964“), účinný od 1. 4. 1964. Úprava podílového spoluvlastnictví byla obsažena v ustanoveních § 136 až § 142 OZ 1964. Dá se tak říci, že úprava v OZ 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991 se oproti úpravě v OZ 1950 opět značně redukovala. Na druhé straně lze však vnímat pozitivně, že OZ 1964 výslovně opustil zvýhodnění tzv. socialistického spoluvlastníka.

Podílové spoluvlastnictví bylo v OZ 1964 upraveno v rámci institutu osobního spoluvlastnictví, ve kterém platilo, že věc může být v osobním spoluvlastnictví více občanů. Spoluvlastnictví mohlo být podílové nebo bezpodílové. Bezpodílové spoluvlastnictví mohlo vzniknout pouze mezi manžely.

Podíl vyjadřoval míru, jakou se spoluvlastníci podíleli na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Nebylo-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, byly podíly všech spoluvlastníků stejné. Běžné záležitosti týkající se společné věci mohl vyřizovat každý ze spoluvlastníků. V ostatních záležitostech bylo třeba souhlasu všech; jinak byl právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společné věci byli oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.

Došlo-li mezi spoluvlastníky k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví, rozhodl na návrh některého z nich soud. Spoluvlastník mohl svůj podíl bez souhlasu ostatních spoluvlastníků převést jen na spoluvlastníka anebo na své potomky, jinak bylo třeba k převodu podílu souhlasu všech spoluvlastníků.

Spoluvlastníci se mohli dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání. Byla-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musela být dohoda písemná. Každý ze spoluvlastníků byl povinen vydat ostatním na požádání písemné potvrzení o tom, jak se vypořádali, neměla-li již samotná dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání písemnou formu. V případě, že nedošlo k dohodě spoluvlastníků, zrušil spoluvlastnictví a provedl vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Jestliže to bylo možné, rozdělil soud společnou věc mezi spoluvlastníky podle výše jejich podílů. Nebylo-li rozdělení věci dobře možné, přikázal soud společnou věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům a přihlédl přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita v souladu se zájmy společnosti. Nechtěl-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídil soud její prodej a výtěžek rozdělil podle podílů.

2.6 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném od 1. 1. 1992

„Společenské, politické i ekonomické změny nastavší v roce 1989 se nutně promítly také do občanského zákoníku. Vlajkovou lodí předpokládaných změn v soukromém právu měl být zákon č. 509/1991 Sb., účinný od 1. 1. 1992. Bylo proto logické, že změn doznala i právní úprava týkající se podílového spoluvlastnictví. Provedené změny lze charakterizovat následujícími oblastmi: a) byly provedeny změny v oblasti týkající se záležitostí vztahujících se k předmětu spoluvlastnictví, zejména ve vztahu k nakládání a hospodaření se společnou věcí zavedením principu majority a ingerence soudu v případě nesouhlasu přehlasovaných spoluvlastníků, pokud šlo o důležitou změnu společné věci, b) nově byla upravena otázka převodu spoluvlastnického podílu zakotvením předkupního práva spoluvlastníků, ledaže šlo o převod osobě blízké, c) v rámci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví příkazáním věci některému ze spoluvlastníků ve vztahu k účelnému využití věci byl vypuštěn zájem společnosti, jako základní hledisko při zrušení a vypořádání pak byla zakotvena velikost podílů a účelné využití věci.“¹²

V letech 1964 až 1991 byla právní úprava podílového spoluvlastnictví novelizována zákonem č. 131/1982 Sb. Tento s účinností od 1. 4. 1983 zakotvil změny týkající se převodu spoluvlastnického podílu a otázky likvidace a vypořádání podílového spoluvlastnictví. V této souvislosti byla tak například zakotvena možnost soudu nezrušit a následně tak i nevypořádat podílové spoluvlastnictví v případě existence důvodů hodných zvláštního zřetele. Dále byla zakotvena možnost soudu v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti s tím, že zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí. Následně až do účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. nedoznala právní úprava podílového spoluvlastnictví žádných výraznějších změn.

¹² KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 7

2.7 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zásadnějších změn doznala právní úprava podílového spoluvlastnictví až s přijetím tzv. nového občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb., účinného od 1. 1. 2014 (dále jen „OZ“).

„Smyslem a účelem tzv. nového občanského zákoníku je – až na výjimky – upravit veškeré soukromoprávní vztahy v jednom kodexu. Nový zákoník klade důraz na demokratické právní tradice, na principy a standardy soukromého práva v Evropě. Základním obecným ideovým zdrojem rekodifikace je vládní návrh občanského zákoníku bývalého Československa z r. 1937, který nebyl jako zákon přijat kvůli událostem následujícím po Mnichovské dohodě. Důvodem je především to, že tento vládní návrh sledoval modernizační revizi rakouského Obecného zákoníku občanského (ABGB) z r. 1811 v jeho konfrontaci s novějšími evropskými zákoníky, zejména německým a švýcarským. Nový občanský zákoník však hledal inspiraci i v současných aplikovaných zahraničních úpravách, a to především v zákoníku německém, švýcarském, rakouském, italském a nizozemském.“¹³

Stará právní úprava obsažená v OZ 1950 a v OZ1964 byla postihnuta některými nežádoucími normativními konstrukcemi poplatnými totalitnímu státu. Na jedné straně tak stál klasický institut, na druhé straně zatížen prvky, které odporují jeho samostatné podstatě (např. předkupní právo, role účelnosti a obecného zájmu).

„Odlišná společenskopolitická a hospodářská situace vyžaduje v zásadě návrat k pravidlům opuštěným u nás v polovině minulého století – neboť ani spoluvlastnictví není institut, od něhož by moderní doba vyžadovala mnoho nového. Osnova ustanovení o spoluvlastnictví proto vychází z tradičních pravidel, konvenčně k občanským zákoníkům vyspělých evropských zemích. Prvořadé je zajištění způsobu existence, trvání spoluvlastnictví a zakotvení jeho pravidel, a to i přesto, že je nutné zohlednit

¹³ *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2015–08–12]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obecna-cast/obecne>.

i moment zániku spoluvlastnictví“.¹⁴ V tomto duchu tak byly učiněny koncepční změny a byla formulována základní pravidla. K výraznějším změnám nedošlo v problematice pojmu podílu, úpravy hospodaření se společnou věcí. Samotná úprava spoluvlastnictví byla značně upřesněna a prohloubena, a to zejména s ohledem na stále narůstající počet spoluvlastnických poměrů.

2.7.1 Základní charakteristika právní úpravy podílového spoluvlastnictví v OZ

Úpravu spoluvlastnických poměrů v OZ tak lze vymezit základními znaky, které jsou podrobněji rozebrány níže.

Významný odklon od právní úpravy z let 1950 a 1964

Došlo k výraznému odkladu od dosavadní normativní právní úpravy, v důsledku se tedy současná právní úprava značně liší od úpravy předcházející. Současná právní úprava vychází ze skutečnosti, že občanské právo na našem území až do r. 1950 vycházelo z klasické právní úpravy spoluvlastnictví. Občanskoprávní kodexy z let 1950 a 1964 se naopak vyznačovaly značnou poplatností totalitnímu režimu, institut spoluvlastnictví tak byl v tomto období zatížen mnoha nežádoucími konstrukcemi, které jsou s klasickým pojetím spoluvlastnictví neslučitelné. Spoluvlastnictví je tak v OZ upraveno značně odlišně od OZ 1964, částí přímo navazuje na úpravu obsaženou v ABGB, částí se od OZ 1964 příliš neliší, částí se naopak s OZ 1964 diametrálně rozchází. „Zřejmým cílem bylo navázat na prvorepublikové pojetí při respektu k dalšímu společenskému vývoji, jenž se projevil inspirací též v zahraničních právních úpravách.“¹⁵

¹⁴ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha: Nakladatelství Sagit, a.s., 2012. s. 483

¹⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 396

Reflexe četnosti spoluvlastnických poměrů

Spoluvlastnictví bylo v OZ upraveno se zřetelem ke skutečnosti, že tržní hospodářství a jemu odpovídající cenové poměry nutně vedou k neustálému množení spoluvlastnických poměrů a zároveň zvyšování množství osob zainteresovaných na těchto spoluvlastnických poměrech. Spoluvlastnictví je institutem, který má svou tradici, význam a také svou budoucnost, s tím koresponduje i současná právní úprava.

Důraz na zachování existence podílového spoluvlastnictví

Předcházející právní úprava se zaměřovala především na podrobnou úpravu zrušení spoluvlastnictví. Současná právní úprava naproti tomu klade důraz na zajištění existence spoluvlastnictví a jeho trvání, přičemž byla zakotvena jeho pravidla. Mezi existencí spoluvlastnictví, jeho trváním a na druhé straně jeho zánikem musí existovat jakási harmonie tak, aby prvořadá nebyla pouze otázka likvidace. Moment zániku spoluvlastnictví včetně jeho zrušení a vypořádání nadále není jádrem zákonné úpravy, na druhou stranu jej nelze zcela opomenout.

Nový rozsah právní úpravy

Současná právní úprava se svým rozsahem i kvalitou jednotlivých zákonných ustanovení velmi značně odlišuje od úpravy předcházející. Množství ustanovení razantně vzrostlo, byly zavedeny některé nové instituty (např. institut přídatného spoluvlastnictví, institut oddělení ze spoluvlastnictví).

Zachování použitelnosti judikatury a doktríny

„Jakkoli je deklarován a demonstrován odklon od předcházející právní úpravy spoluvlastnictví, lze důvodně očekávat, že význam závěrů dosavadní právní praxe a judikatury zůstane nedotčen. Současná právní úprava na mnoha místech přebírá závěry judikatury z dob účinnosti OZ 1964 a na řadě míst je přímo promítá do textu zákona.“¹⁶

¹⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013. s. 397

Princip komplexní regulace podílového spoluvlastnictví

Současná úprava spoluvlastnictví je charakterizována principem tzv. komplexní regulace s přesahy do ostatních právních institutů. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je kodexem soukromého práva, který institut spoluvlastnictví upravuje velmi komplexně, ustanovení věnující se úpravě spoluvlastnictví však lze nalézt i v jiných částech občanského zákoníku, stejně jako i v jiných právních předpisech. V této souvislosti tak lze mezi jinými jmenovat např. ustanovení § 290 odst. 1, § 704 odst. 2, § 712, § 980 odst. 1 a v neposlední řadě také § 3062 OZ.

Zrušení širokého generálního pojetí předkupního práva

Předkupní právo spoluvlastníků bylo v OZ až na výjimky zrušeno s poukazem na fakt, že tradiční právní řády evropské právní kultury takový institut taktéž neznají. Široké generální pojetí předkupního práva zakotvené v ustanovení § 140 OZ 1964 pro případ tzv. úplatných převodů na okruh všech osob mimo osoby blízké, bylo opuštěno.

Předkupní právo je v OZ chápáno jako institut naprosto cizí institutu podílového spoluvlastnictví. I přesto však nedošlo k absolutnímu opuštění předkupního práva. Zákonodárce se rozhodl případné tvrdosti plynoucí ze zrušení předkupního práva vyvážit jednak v rámci přechodných ustanovení a jednak v rámci zachování některých zákonných výjimek. Zákonné výjimky míří především na situace, kdy spoluvlastnictví vzniklo nezávisle na vůli subjektů zainteresovaných na spoluvlastnictví, a které tak neměly možnost nijak ovlivnit vznik takového společenství ani svá práva a povinnosti z takového poměru plynoucí.

První ze zákonných výjimek představuje ustanovení § 1124 odst. 1 OZ, podle kterého „bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé“. Tato výjimka tak míří především na situace, kdy spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti. Z jazykového výkladu tohoto ustanovení plyne, že toto se nevztáhne na situace, kdy podílové spoluvlastnictví již před

smrti zůstavitele existovalo, pouze se v něm v důsledku pořízení pro případ smrti změnila velikost spoluvlastnických podílů. Pokud se některý ze spoluvlastníků rozhodne svůj spoluvlastnický podíl převést, platí zde zákonné předkupní právo ostatních spoluvlastníků, které je časově omezeno na dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. Ustanovení se neužije v případě, že převod je realizován mezi sourozenci, manželi nebo příbuznými v řadě přímé.

Dále je v OZ explicitně stanoveno, že předkupní právo platí i pro tzv. bezúplatné převody. V takovém případě mohou spoluvlastníci vykoupit podíl za cenu obvyklou, nikoliv však bezúplatně. Úprava OZ se tak v tomto smyslu rozchází s dosavadní právní praxí, která dospěla k závěru, že pod pojem převodu spoluvlastnického podílu lze subsumovat pouze převod úplatný, bezúplatné převody tak za doby účinnosti OZ 1964 předkupnímu právu nepodléhaly. Ve stejném světle tuto problematiku chápala i judikatura NS. Jako zásadní právní otázka bylo řešeno, zda se předkupní právo vztahuje i na tzv. bezúplatné převody. „Z gramatického, systematického i logického výkladu uvedených ustanovení vyplynul závěr, že předkupní právo náleží spoluvlastníkovi jen v případě prodeje podílu. Vztahení principů předkupního práva i na darovací smlouvy je v rozporu s podstatou darování; jeho výsledkem by bylo darování věci někomu, koho dárce obdarovat nechce a nebylo by tak již možno mluvit o (dobrovolném) darování, ale o nuceném bezúplatném převodu.“¹⁷

Druhá zákonná výjimka je zakotvena v ustanovení § 1125 OZ a míří na situace převodu spoluvlastnického podílu k zemědělskému závodu, pokud vznikl způsobem, který zákon předpokládá. Zde se jedná o předkupní právo bez jakéhokoliv časového omezení.

¹⁷ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2408/2007, ze dne 20. 10. 2008

Třetí zákonnou výjimku poté zákonodárce stanovil pro potřeby tzv. rodinného závodu. Za rodinný se podle ustanovení § 700 OZ považuje závod, ve kterém společně pracují manželé nebo alespoň s jedním z manželů i jejich příbuzní až do třetího stupně nebo osoby s manžely sešvagřené až do druhého stupně a který je ve vlastnictví některé z těchto osob. Na ty z nich, kteří trvale pracují pro rodinu nebo pro rodinný závod, se hledí jako na členy rodiny zúčastněné na provozu rodinného závodu. Má-li být rodinný závod zcizen, má k němu člen rodiny zúčastněný na jeho provozu předkupní právo, ledaže bylo ujednáno něco jiného. To platí i v případě, že má být zcizen spoluvlastnický podíl na rodinném závodu nebo že má být zcizena věc, která má podle své povahy a dosavadního určení provozu rodinného závodu trvale sloužit.

Zároveň je nutno podotknout, že v rámci původního návrhu tzv. malé (technické) novely OZ (jejíž návrh byl publikován Ministerstvem spravedlnosti dne 7. 11. 2014 a „která má adresovat nejpálčivější problémy spojené s rekodifikací“¹⁸) bylo původně navrhováno znovuzavedení zákonného předkupního práva pro případy převodu spoluvlastnického podílu. V souvislosti s tím mělo být ustanovení § 1124 a § 1125 OZ jako bezpředmětné zrušeno. Důvodová zpráva ke zrušení vyjádřila následovně: „Praxe ukazuje, že nebylo vhodné opustit úpravu zákonného předkupního práva pro převod spoluvlastnického podílu. Stávající úprava obsažená v § 1124 a § 1125 OZ je uživatelsky složitá a nepřehledná. Zákonné předkupní právo v našem právním řádu fungovalo několik desítek let, jedná se tak o osvědčený institut a uživatelé s ním počítají a spoléhají na něj. Jeho zrušení nepřineslo v životě spoluvlastníků žádné zlepšení a naopak celou úpravu převodu spoluvlastnického podílu a vypořádání zkomplikovalo. Návrh vyhovuje požadavkům praxe a opětovně zavádí ustanovení o zákonném předkupním právu, jehož znění se inspirovalo § 140 OZ 1964“.¹⁹

¹⁸ Důvodová zpráva k tzv. malé novele, dostupná na *Obczan.cz* [online]. [cit. 2016-02-29]. Dostupné z: <https://obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-4/oddil-2?do=detail-item-3219-comments-item-3604-switchExpanded>.

¹⁹ Tamtéž

V současné fázi však znovuzavedení generálně pojatého předkupního práva z návrhu novely OZ vypadlo, jak plyne ze Sněmovního tisku č. 642/0, který byl poslancům doručen dne 3. 11. 2015. Jaký konkrétní důvod pro takové vypuštění existoval, se mi nepodařilo ke dni uzavření rukopisu této práce dohledat.

Dle mého názoru se však jedná o změnu, která je ryze nekoncepční. Nejedná se o změnu technického charakteru, nýbrž o poměrně zásadní koncepční zásah k přístupu k problematice podílového spoluvlastnictví a návrat o krok zpět k OZ 1964. V souvislosti s odstraněním generálně pojatého předkupního práva byla vedena široká odborná diskuze, na jejímž konci byla koncepce předkupního práva zákonodárcem opuštěna s tím, že předkupní právo je podílovému spoluvlastnictví naprosto cizím institutem. Domnívám se, že do tohoto zásadního institutu není možné zasáhnout navrhovaným způsobem.

3 Základní charakteristika institutu podílového spoluvlastnictví

3.1 Pojem podílového spoluvlastnictví

Pojem podílového spoluvlastnictví byl v OZ nahrazen pojmem jednodušším – „spoluvlastnictví“ a byla tak opuštěna terminologie užívaná v textu OZ 1964. Pojem podílového spoluvlastnictví v OZ 1964 odrážel fakt, že paralelně vedle sebe bylo upraveno spoluvlastnictví podílové a bezpodílové (právní předchůdce institutu společného jmění manželů). Vzhledem k tomu, že společné jmění manželů je nadále v OZ upraveno samostatně a tradičně v části věnující se rodinnému právu, přiklonil se zákonodárce k terminologii „spoluvlastnictví“. Je tomu právě z toho důvodu, že nadále není od sebe nutno explicitně odlišovat pojem podílového spoluvlastnictví a pojem společného jmění manželů. Právní úprava spoluvlastnictví v obecném pojetí zahrnuje úpravu obsaženou v ustanoveních § 1115 až 1157 OZ. „Tato ustanovení jsou základem současné úpravy podílového spoluvlastnictví (dle terminologie OZ 1964), byť OZ hovoří o „spoluvlastnictví“. Že se však obsahově jedná o spoluvlastnictví podílové, o tom není pochyb.“²⁰

V současné době jsme tak svědky situace, kdy odborná veřejnost včetně části odborné literatury nadále používá termín „podílové spoluvlastnictví“, neboť je tento velmi široce vžit a dle mého názoru je jasnější a přiléhavější. Od pojmu spoluvlastnictví je potom nutno odlišit obsahově odlišné pojmy jako je tzv. bytové spoluvlastnictví (upraveno v ustanoveních § 1158 až § 1222 OZ), tzv. přídatné spoluvlastnictví (upraveno v ustanoveních § 1223 až § 1235 OZ), tzv. společenství jmění (upraveno v ustanoveních § 1236 až § 1239 OZ) a v neposlední řadě také pojem společného jmění manželů. Krátkému odlišení pojmu podílového spoluvlastnictví od výše zmiňovaných institutů bude věnována pozornost v další části práce.

²⁰ Tento názor zastává soudce Nejvyššího soudu ČR, Michael Králík. Tento vyjádřil na semináři „Podílové spoluvlastnictví v NOZ“ pořádaném ČAK dne 3. 9. 2015.

Ve své rigorózní práci tak pro pojem „spoluvlastnictví“ ve smyslu OZ budu nadále používat termín „podílové spoluvlastnictví“. K této variantě jsem se přiklonila právě z toho důvodu, že v praxi je pojem „podílové spoluvlastnictví“ i nadále široce využíván a dle mého názoru jednoznačně a bez pochyb odlišuje od ostatních druhů spoluvlastnictví jako je spoluvlastnictví bytové, přídatné atd. Zároveň tento termín i jednoznačně vystihuje podstatu podílového spoluvlastnictví, tedy na první pohled hovoří o podílech.

V části týkající se základních a obecných ustanovení o podílovém spoluvlastnictví (tedy ustanovení § 1115 až § 1157 OZ) současná právní úprava zavádí to, co v předcházející právní úpravě zcela chybělo. Žádné obecné ustanovení, ve kterém by byl pojem podílového spoluvlastnictví vymezen, OZ 1964 neobsahoval. Toto bylo řešeno především soudním výkladem. Ani tak absence legislativního vymezení spoluvlastnictví v OZ 1964 nečinila v právní praxi výraznější potíže. „Doktrína i praxe standardně vycházela z pojetí, podle kterého věc, k níž existuje vlastnické právo, může být ve vlastnictví jednoho subjektu nebo může vlastnický patřit více subjektům společně, aniž by byla mezi ně rozdělena.“²¹

Tato absence je již současnou právní úpravou překlenuta, když v ustanovení § 1115 odst. 1 OZ je explicitně stanoveno, že osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky. Podle ustanovení § 1116 OZ se takové spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. Pojem spoluvlastnictví tak OZ výslovně nedefinuje, vymezuje však důsledně pojem spoluvlastníků, čímž nepřímo definuje i pojem spoluvlastnictví.

Zároveň jsou v ustanovení § 1115 odst. 2 upravena i tzv. společenství jiných věcných práv. V případě podílového spoluvlastnictví tak označení samotného institutu ani jeho účastníků nečiní žádné problémy. Naproti tomu zcela jistě může dojít také k situaci, kdy jiné věcné právo odlišné od práva vlastnického může náležet více subjektům. V této souvislosti označení samotného institutu i jeho účastníků potíže činit může. Tyto poměry jsou v OZ označeny jako tzv. společenství jiných věcných práv, resp. v konkrétním případě „společenství toho a toho konkrétního práva“. Ustanovení

²¹ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 22

§ 1115 odst. 2 OZ dopadá právě na právní režimy těchto společenství jiných věcných práv, kdy stanovuje, že ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv. Jedná se především o držbu a služebnosti.

„Podílové spoluvlastnictví tak označuje stav, kdy vlastnické právo k věci náleží více osobám, přičemž je bez významu, zda se jedná o osoby fyzické nebo právnické. Právo k věci je děleno mezi více subjektů, aniž by došlo k faktickému dělení věci. Jedná se tak o dělení ideální, žádnému ze spoluvlastníků nenáleží výhradní právo k žádné konkrétní věci.“²²

„Základní odlišení spoluvlastnictví oproti vlastnictví individuálnímu spočívá v pluralitě subjektů – spoluvlastníků a z toho plynoucí nutné diferenciaci vztahů vznikajících v rámci spoluvlastnictví“.²³ Práva ke společné věci jsou mezi spoluvlastníky dělena, vzhledem k pojetí tzv. ideálního dělení nedochází k reálnému dělení společné věci. Výrazem toho je právo každého spoluvlastníka k celé věci. Toto jeho vlastnické právo však v žádném případě není absolutní a neomezené, v takovém případě by se jednalo o vlastnictví výlučné. Spoluvlastníku tak zcela logicky nemůže patřit plné právní panství nad společnou věcí, neboť jeho vlastnické právo a právo nakládat se společnou věcí je omezováno právy ostatních spoluvlastníků. Tato situace pak samozřejmě nevylučuje, aby se spoluvlastníci dohodli na reálném způsobu užívání společné věci, které nutně nemusí korespondovat s velikostí jejich spoluvlastnických podílů.

²² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 330

²³ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s.23

3.2 Předmět podílového spoluvlastnictví

Předmětem podílového spoluvlastnictví je společná věc. „Z obecného hlediska ve srovnání s vlastnickým právem neexistují ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví žádná specifika a platí zde obecná pravidla o předmětu vlastnického práva.“²⁴ Předmětem podílového spoluvlastnictví tak mohou být věci hmotné (jak věci nemovité, tak věci movité), tak i věci nehmotné.

„Předmětem spoluvlastnického práva je určitá věc jako celek. Tato věc náleží celá každému spoluvlastníku; rozdělena (podílem) není společná věc, ale vlastnické právo, resp. spoluvlastnický podíl jako míra, kterou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech ke společné věci.“²⁵

²⁴ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s.23

²⁵ Rozsudek NS, č.j. 28 Cdo 3939/2009, ze dne 15. 3. 2011

3.3 Spoluvlastnický podíl

Právní úprava OZ 1964 věnovala spoluvlastnickému podílu pouze dvě ustanovení, v ustanovení § 137 OZ 1964 byla vymezena definice spoluvlastnického podílu. Judikatura poté definovala pojem spoluvlastnického podílu zcela v souladu s tímto zákonným ustanovením. Platilo tak, že spoluvlastnický podíl byl výrazem konkrétní míry, jakou se spoluvlastníci podíleli na právech a povinnostech, která přímo vyplývala ze spoluvlastnictví společné věci.

Úprava OZ pojímá spoluvlastnický podíl velmi podobně, zároveň ale důsledněji. Podle ustanovení § 1122 odst. 1 OZ podíl vyjadřuje míru účasti každého společníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech. Zároveň podle téhož ustanovení je každý ze spoluvlastníků úplným vlastníkem svého podílu. Toto vlastnické právo je omezeno pouze ustanoveními zákona nebo smluvně. Právo spoluvlastníka na jeho podíl je chráněno stejně jako právo vlastnické. Takové ochrany se lze domáhat reivindikační žalobou. Zároveň všichni spoluvlastníci jsou oprávněni podat žalobu zápůřčí, pokud se týká společné věci jako celku.

Lze shrnout, že „spoluvlastnický podíl je měřítkem účasti každého spoluvlastníka na podílovém spoluvlastnictví a právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví.“²⁶

3.3.1 Velikost spoluvlastnického podílu

Velikost spoluvlastnického podílu může být vyjádřena zlomkem či v procentech a vyplývá z právní skutečnosti, na základě které vzniká podílové spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. Takovou právní skutečností může být dohoda, zákonné ustanovení nebo rozhodnutí soudu či jiného státního orgánu.

K určení velikosti spoluvlastnického podílu může dojít

- a) Jednostranným právním jednáním – např. závětí
- b) Dvoustranným právním jednáním – např. darovací smlouvou

²⁶ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 81

- c) Vícestanným právním jednáním – např. dohodou více spoluvlastníků při nabývání spoluvlastnického podílu u nové věci
- d) Právním předpisem – např. občanským zákoníkem, příkladem může být fikce vypořádání, pokud není společné jmění manželů vypořádáno do tří let po jeho zániku
- e) Rozhodnutím příslušného státního orgánu (soudu)

„Velikost podílů určuje rozsah, v němž se spoluvlastník podílí na hlasování při rozhodování o společné věci, na správě společné věci, na výnosech i nákladech společné věci. Velikost spoluvlastnického podílu je rozhodná např. při určení výše náhrady za zničenou věc, pojistného plnění apod.“²⁷

Dojde-li k pochybnostem o velikosti podílů, uplatní se zákonná vyvratitelná právní domněnka²⁸, že podíly jsou stejné. Tato vyvratitelná právní domněnka navazuje na zásadu, že pochybnost o velikosti podílů by měla jít zásadně k tíži toho z účastníků, který o svá práva důsledně nepečuje, ač o ně pečovat má. Pokud některý ze spoluvlastníků tvrdí opak, nese důkazní břemeno a je na něm, aby prokázal, že výše podílů je odlišná od toho, co zákon předpokládá. Zákonodárce vycházel z toho, že spoluvlastníci mají sami zájem na tom, aby velikost jejich podílů byla důsledně vymezena. Výše zmíněná vyvratitelná právní domněnka je pak jakousi pouhou pojistkou pro případ, kdyby toto spoluvlastníci neučinili. Takováto pojistka především vylučuje, aby vznikl a existoval spoluvlastnický poměr, ve kterém by velikost podílů nebyla určena.

²⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 345

²⁸ Ze znění ustanovení § 1122 odst. 3 OZ „Má se za to, že podíly jsou stejné“ lze jazykovým výkladem dospět k závěru, že se jedná právě o domněnku vyvratitelnou, neboť zákonodárce pro vyvratitelnou právní domněnku používá právě slovní spojení „má se za to“.

3.3.2 Stanovení velikosti spoluvlastnických podílů dohodou spoluvlastníků

Spoluvlastníci mají podle ustanovení § 1122 odst. 2 OZ možnost upravit velikost svých spoluvlastnických podílů vzájemnou dohodou. Takovou možnost OZ 1964 neznal. Dosavadní praxe totiž vycházela z předpokladu, že pokud velikost podílů byla jednou určena, nelze ji již následně libovolně měnit. Velikost podílů tak bylo možno měnit pouze některým ze způsobů pro vznik nebo zánik spoluvlastnictví. Tyto způsoby však nereflektovaly situace, které mezi spoluvlastníky mohly nastat a díky jejichž existenci spoluvlastníci mohli pocítit potřebu velikost svých spoluvlastnických podílů změnit. Takovým důvodem mohly být například investice jednoho ze spoluvlastníků do společné věci.

Institut dohody o změně velikosti spoluvlastnických podílů primárně vychází ze zásady, že velikost jednotlivých podílů je vždy dána na počátku, tedy v době, kdy spoluvlastníci podíl nabývají. Následně však neexistuje žádný legitimní důvod, pro který by spoluvlastníci měli být omezeni v jejich právu velikost podílů libovolně změnit. Pro dohodu spoluvlastníků o změně velikosti jednotlivých podílů zákon stanovil omezení, když taková dohoda musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.

V praxi mohou nastat situace, kdy uzavřená dohoda má vliv na velikost spoluvlastnických podílů pouze některých z účastníků. Dohodu o změně velikosti podílů ale musí uzavřít vždy všichni spoluvlastníci. Pokud by takovou dohodu uzavřeli pouze někteří z nich, bylo by na ni nutno nahlížet jako smlouvu o převodu vlastnického práva k spoluvlastnickému podílu.

Pokud se budeme zabývat teoretickou využitelností zmiňovaného ustanovení, naskytá se otázka, z jakého důvodu by spoluvlastníci měli volit cestu úpravy velikosti podílů jejich dohodou oproti zavedenému smluvnímu převodu podílu. V této souvislosti by se mohl jako nejsilnější argument jevit otázka daňová. Zákonodárce však jistě neměl úmysl daňově zvýhodnit spoluvlastníky v případě uzavření dohody o změně velikosti jejich podílů. Na tuto situaci jistě bude dopadat ustanovení o tzv. bezúplatném příjmu, tedy ustanovení § 10 odst. 1 písm. n) zákona č. 586/1992 Sb., zákona o daních z příjmu. O využitelnosti v praxi tak lze proto vést rozsáhlou polemiku, praktický osud citovaného ustanovení bude možné zhodnotit až v horizontu budoucích několika let.

3.3.3 Nakládání se spoluvlastnickým podílem

Spoluvlastník je v souladu s ustanovením § 1121 OZ úplným vlastníkem svého podílu a požívá v tomto smyslu také právní ochrany. Jedním z hlavních prostředků jeho ochrany je reivindikační žaloba. Každý spoluvlastník je zároveň oprávněn ve vztahu ke společné věci jako celku k podání žaloby zápůřčí.

Podle ustanovení § 1123 OZ spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají. Toto ustanovení vychází z ustanovení § 829 ABGB²⁹. Nakládání se spoluvlastnickým podílem je tak ovládáno zásadou volného nakládání. V tomto ohledu je spoluvlastník oprávněn svůj podíl např. prodat, darovat či zastavit, aniž by k takovému jednání potřeboval souhlas ostatních spoluvlastníků.

Tato možnost spoluvlastníka s podílem volně nakládat však není absolutní a je omezena. Oprávnění spoluvlastníka je omezeno jednak základním zákonným zákazem takové dispozice, která by byla na újmu právům ostatních spoluvlastníků. Další omezení mohou vyplývat rovněž ze zákona (např. předkupní právo zakotvené v ustanovení § 1124 a násl. OZ) nebo mohou být založena smlouvou (např. smlouvou o zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu, smluvním zřízením předkupního práva).

„V souladu se zásadou možnosti volně nakládat se spoluvlastnickým podílem dospěla judikatura k jednoznačnému závěru, že ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu k věci není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků, neboť nejde o případ hospodaření se společnou věcí.“^{30 31}

Lze tedy shrnout, že je nutné důsledně odlišit otázku nakládání se spoluvlastnickým podílem a otázku nakládání se společnou věcí (resp. správy společné věci). V otázce nakládání se spoluvlastnickým podílem je spoluvlastník omezen pouze

²⁹ Znění ustanovení § 829 ABGB: „Každý podílník jest úplným vlastníkem svého podílu. Pokud neporušuje práv svých společníků, může podíl nebo užítky z něho podle své vůle a neodvisle zastavit, odkázati nebo jinak zeiziti“.

³⁰ Pojmu „hospodaření se společnou věcí“ odpovídá nynější pojem „správy společné věci“. O správě společné věci je pojednáváno podrobněji dále v této práci.

³¹ Usnesení NS, č.j. 2 Cdon 339/97, ze dne 26. 1. 1999

zákonem a případně pokud s tím souhlasí, je omezen smluvně, s podílem může zásadně nakládat volně a nepotřebuje k takovému jednání souhlas ostatních spoluvlastníků. Na druhou stranu, pokud se týká nakládání se společnou věcí, tu lze podřadit pod problematiku tzv. správy společné věci, která je ovládána zcela odlišnými pravidly.

3.3.4 Spoluvlastnický podíl jako věc v právním smyslu?

Podle ustanovení § 489 OZ je věcí v právním smyslu vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. S příchodem současného OZ se naskytla teoretická právní otázka, zda spoluvlastnický podíl je, nebo naopak není možno považovat za věc v právním smyslu. V této souvislosti se objevují dva protichůdné názorové tábory, které zaujímají odlišná stanoviska.

První názorová skupina se přiklání k závěru, že spoluvlastnický podíl je věcí v právním slova smyslu. Základním argumentem pro takové východisko je výklad ustanovení § 489 OZ s tím, že spoluvlastnický podíl splňuje všechny požadavky, které zákon na věc v právním smyslu klade. Aby předmět právních poměrů bylo možno považovat za věc v právní smyslu, musí být splněno tzv. negativní vymezení věci, tedy že předmět je odlišný od osoby. V tomto ohledu si lze předmět přivlastnit, musí být ovladatelný. Zároveň musí být splněno i tzv. pozitivní vymezení věci, tedy že věc musí sloužit potřebě lidí. Potřeba lidí představuje objektivní způsobilost přinést člověku užitek (nikoliv pouze hospodářský, ale i jiný, např. estetický). V souvislosti se spoluvlastnickým podílem lze analogicky odkázat i na závěry učiněné na základě výkladu podílu v obchodní korporaci. Ohledně právní povahy podílu v obchodní korporaci ve výše uvedeném smyslu vyjádřil např. Robert Pelikán: „Souhrn práv i povinností společníka v obchodní korporaci nazýváme podílem. Vzhledem k ustanovení § 489 OZ jde nově o věc v právním smyslu, a to věc movitou a hromadnou. Díky tomu s ním lze, nestanoví-li zákon výjimečně jinak, nakládat stejně jako s každou jinou věcí, tedy převést jej na jiného, zastavit jej či jej jinak zatížit.“³²

³² *Obczan.cz* [online]. [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/zok/cast-prvni/hlava-i/dil-6?detail-item-8736-comments-item-1332-expanded=1&do=detail-item-8736-comments-item-1872-switchExpanded>

Naopak druhá názorová skupina se přiklání k závěru, že spoluvlastnický podíl nepředstavuje věc v právním smyslu. Podle Michaely Zuklínové „se předmětem právního jednání rozumí to, čeho se právní jednání týká, popř. to, čeho se týkají práva a povinnosti právním jednáním dotčená. Občanský zákoník o předmětu nehovoří, hovoří jen o věcech (srov. § 489 a násl. OZ). Nicméně i z obsahu zákoníku samotného je zřejmé, že **existují i jiné entity než věci, které mají právní povahu, věcmi v právním slova smyslu nejsou, ale jsou předmětem práv a povinností** (kupř. hodnoty lidské osobnosti tělo člověka, spoluvlastnický podíl, ovladatelné přírodní síly atd.).“³³ Martin Vychopeň považuje „spoluvlastnický podíl za majetkovou hodnotu, která náleží spoluvlastníku, a ten je oprávněn s tímto podílem samostatně nakládat.“³⁴ Osobně se k tomuto závěru přikláním také, a to z následujících důvodů. Na první pohled skutečně jsou splněna kritéria, která zákon klade na věc v právním slova smyslu, nelze však opomenout další aspekty spoluvlastnického podílu jako takového. Spoluvlastnický podíl je podílem ideálním, nevztahuje se konkrétně a reálně vymezené části věci. Vlastnické právo spoluvlastníka není výlučné, nemůže se vztahovat k celé věci, ale pouze k ideální části takové věci. Zároveň je v této souvislosti nutné podotknout, že minimálně sporné je, zda užitek přináší spoluvlastnický podíl, nebo společná věc. Spoluvlastnický podíl jako takový dle mého názoru užitek nepřináší, přináší ho vždy společná věc, která není předmětem výlučného vlastnického práva, nýbrž předmětem spoluvlastnictví. Spoluvlastnický podíl sám o sobě bez existence společné věci není schopen užitek člověku přinést, lze dle mého názoru hovořit o jakémsi akcesorickém užitku. Osobně tak považuji za správný výklad, že podíl představuje majetkovou hodnotu, nepochybně se jedná o předmět práv a povinností, se kterým lze disponovat, nejedná se ale o věc v právním smyslu.

³³ *Pravniprostor.cz* [online]. [cit. 2016–03–14]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/k-definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-ii>

³⁴ VYCHOPEŇ, M. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 345

3.4 Postavení spoluvlastníka

„Každý ze spoluvlastníků má právo, s omezením vyplývajícím z jeho spoluvlastnického podílu, společnou věc držet, užívat a jinak s ní nakládat, má právo na její plody a užitky a má i právo věc (se souhlasem ostatních spoluvlastníků a v mezích daných jinými právními předpisy) zničit. Vzájemný vztah spoluvlastníků je určen prostřednictvím spoluvlastnického podílu, který vyjadřuje jejich míru účasti ve společném vlastnickém vztahu.“³⁵

Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. „Slovu „nakládat“ je třeba rozumět velmi široce. V podstatě obdobně s tím, jak bylo vykládáno právo nakládat s věcí v §123 OZ 1964. Bylo obvyklé vykládat, že v rámci práva nakládat jsou obsažena všechna další myslitelná dílčí oprávnění vlastníka – jako je právo věc opustit, spotřebovat, zničit atd.“³⁶

V návaznosti na důvodovou zprávu je nutné vyložit pojem nakládání se společnou věcí i jako zacházení se společnou věcí, její užívání, brání jejích užitků atd.

Podle ustanovení § 1117 OZ má každý spoluvlastník právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Jednotlivý spoluvlastník tak není oprávněn činit úkony, kterými by zasáhl do práv ostatních.

3.4.1 Právo podílového spoluvlastníka na vyúčtování

„Každý spoluvlastník má právo vědět, jakým způsobem bylo s věcí náležející do spoluvlastnictví nakládáno, jaké plody a užitky věc ve spoluvlastnictví poskytla, jaké náklady byly či musely být na věc vynaloženy z důvodu jejího zachování, oprav,

³⁵ *Bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 2015–11–13]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-1115-spoluvlastnik?browser=mobi>

³⁶ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. Vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 22

udržování, placení daní a poplatků apod.³⁷ Každý ze spoluvlastníků má tak právo na vyúčtování.

Vyúčtování provádí buď pověřený spoluvlastník, nebo správce, který byl spoluvlastníky ustanoven.

„Požadavek podílového spoluvlastníka, aby druhý spoluvlastník zajišťující správu předmětu spoluvlastnictví předložil příjmové a výdajové doklady účetnictví domu v podílovém spoluvlastnictví včetně nájemních smluv a listin, na jejichž základě bylo realizováno finanční hospodaření, představuje požadavek týkající se výkonu spoluvlastnických práv při hospodaření se společnou věcí. Každý z podílových spoluvlastníků musí mít ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům právo na získání informací, které mu umožní zjištění majetkového profitu ze společné věci. Nepřiznání tohoto práva je zásahem do majetkových práv dotčeného podílového spoluvlastníka.“³⁸

Vyúčtování se podle ustanovení § 1119 OZ lze domáhat po uplynutí doby obvyklé povaze správy společné věci, při zániku spoluvlastnictví nebo při zániku účasti v něm, anebo z jiných důležitých důvodů. Spoluvlastník je na základě podaného vyúčtování povinen nést dle velikosti svého podílu poměrnou část nákladů, které byly vynaloženy.

3.4.2 Právo podílového spoluvlastníka na podíl z plodů a užitků

Plody³⁹ a užitky ze společné věci se dělí podle poměru podílů.

Jak bude naloženo s nedělitelným plodem a užitkem ze společné věci, závisí na dohodě spoluvlastníků učiněné se souhlasem všech spoluvlastníků. Pokud k dohodě nedojde, předpokládá zákon prodej plodů a užitků společné věci vhodným způsobem.

³⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 336

³⁸ Nález ÚS, č.j. II. ÚS 3137/09, ze dne 7. 4. 2010

³⁹ Plodem je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka, nebo bez něho (§ 491 odst. 1); užitkem pak to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.

3.5 Správa společné věci

Každý ze spoluvlastníků má právo účastnit se na správě společné věci. Pojem správy společné věci odpovídá dřívějšímu pojmu hospodaření se společnou věcí, tento zákonodárce používal v textu OZ 1964. Správa společné věci pak byla pouze jednou z forem hospodaření se společnou věcí.

Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně (solidarita spoluvlastníků). Spoluvlastníci tak mohou být ve vztahu ke společné věci buď věřitelé oprávnění společně a nerozdílně (aktivní solidarita § 1877 OZ) nebo dlužníci zavázání společně a nerozdílně (pasivní solidarita § 1872 OZ).

Základním pravidlem pro správu společné věci je, že při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů. Pro správu společné věci je v základní rovině zachován princip majorizace (většinový princip).

3.5.1 Běžná správa společné věci

Běžná správa společné věci terminologicky odpovídá dřívějšímu pojmu hospodaření se společnou věcí, jedná se tak o obsahově shodné pojmy. Podle ustanovení § 1128 odst. 1 OZ je v tomto typu správy zachován princip majorizace, k přijetí rozhodnutí je tak zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech spoluvlastníků. Velmi zásadní je výklad pojmu běžná správa společné věci. Starší judikatura vyložila, že za záležitosti běžné správy vždy lze považovat úkony, které se pravidelně opakovaly a podle hospodářských zásad byly spojeny s rozumným užíváním společné věci.⁴⁰ K takovým tedy lze zařadit např. nájem, zrušení nájmu či pachtu včetně podání příslušných žalob atd.

Podle ustanovení § 1128 odst. 2 OZ má rozhodnutí právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil,

⁴⁰ Vážný 9397/29

že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel. Aby rozhodnutí většiny mělo právní účinky, všichni spoluvlastníci musí být v dostatečné lhůtě předem vyrozuměni o potřebě rozhodnout. Pokud jsou tyto zákonné požadavky respektovány, přehlasovaný spoluvlastník je rozhodnutím většiny vázán. Pokud naopak spoluvlastník nebyl řádně informován o potřebě rozhodnout, rozhodnutí ostatních spoluvlastníků je zřejmě neplatné. Důvodem pro takovou neplatnost je potom rozpor se zákonem.⁴¹

Povinnost řádně a včas vyrozumět všechny spoluvlastníky o potřebě přijetí rozhodnutí není povinností absolutní. Tato povinnost je prolomena, pokud je třeba rozhodnout o tzv. neodkladných záležitostech. Neodkladná záležitost je taková záležitost, která nesnese odkladu a vyžaduje jednat okamžitě. V případě, že je vlastník při takovém rozhodování opomenut, má právo podat soudu návrh na určení, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel. Na rozhodnutí soudu poté je, aby si podle okolností konkrétního případu sám zvážil, zda lze, nebo naopak nelze po spoluvlastníku požadovat, aby rozhodnutí ostatních spoluvlastníků snášel.

Řízení o žalobě opomenutého vlastníka má povahu řízení sporného s tím, že se jedná o žalobu na určení dle ustanovení § 80 OSŘ. Naléhavý právní zájem na žalobě je spatřován v tom, že bez rozhodnutí soudu (určení) jsou ohroženy vzájemné poměry spoluvlastníků. Žaloba je zatížena třicetidenní prekluzivní lhůtou, ve které musí být podána. Taková lhůta počíná běžet dnem přijetí rozhodnutí. Nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědoměn, běží lhůta ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

⁴¹ Srov. § 580 odst. 1 OZ: „Neplatné je právní jednání, které se přiči dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.“

3.5.2 Mimořádná správa společné věci

Pojem mimořádná správa odpovídá dřívějšímu pojmu významná záležitost týkající se společné věci. Zároveň je pojem mimořádná správa synonymem k pojmu rozhodování o významné záležitosti. V textu OZ není obecně vymezeno, které záležitosti lze chápat jako významné, zákonný výčet takových záležitostí je pouze demonstrativní a obsahuje např. podstatné zlepšení, zhoršení, změna účelu společné věci nebo zpracování. Každou konkrétní záležitost je tak třeba velmi dobře posoudit a vzít při tom v úvahu judikaturní výklad tzv. běžné správy.

Pro rozhodnutí o významných záležitostech je třeba kvalifikované dvoutřetinové většiny všech spoluvlastníků. Pokud není dosaženo dvoutřetinové většiny, má kterýkoliv ze spoluvlastníků právo obrátit se s návrhem na soud. Řízení o této žalobě bude mít povahu sporného řízení a žaloba samotná bude znít na nahrazení projevu vůle podle § 161 odst. 3 OSŘ, když soudním výrokem bude nahrazeno rozhodnutí spoluvlastníků.

Rozhodnutí, které bylo spoluvlastníky přijato jako rozhodnutí o významné záležitosti (minimálně dvěma třetinami hlasů), se může přehlasovaný spoluvlastník bránit v souladu s ustanovením § 1129 odst. 2 OZ. Takový spoluvlastník má právo požadovat, aby o významné záležitosti rozhodl soud, a v souvislosti s tímto návrhem může též požadovat, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Tento dočasný zákaz je speciální hmotněprávní institut, který lze chápat jako jakési „kvazipředběžné opatření“.

3.5.3 Speciální režimy rozhodování ve věcech správy společné věci

Zcela mimo systém běžné a mimořádné správy stojí rozhodování o zatížení společné věci. V souladu s ustanovením § 1132 OZ rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Jedná se tak o rozhodnutí, která jsou podmíněná obligatorním souhlasem všech spoluvlastníků. Ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty

sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově však postačí rozhodnutí alespoň dvoutřetinové většiny spoluvlastníků.

„Nelze vyloučit, že přehlasovaný spoluvlastník bude v takovém postavení (finančním, věkovém, zdravotním apod.), že mu rozhodnutí, kterým byl přehlasován, hrozí těžkou újmou. Pojem těžká újma není výslovně definován, příkladmo lze jmenovat neúměrné omezení v užívání společné věci nebo vznik povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě podílu (např. podstatné zadlužení, neodpovídající jeho možnostem a schopnostem). Přehlasovaný spoluvlastník se takovému rozhodnutí může podle ustanovení § 1130 OZ bránit a může soudu navrhnout, aby rozhodnutí zrušil. Žalobu spoluvlastníka bude soud projednávat ve sporném řízení. Bude na žalujícím spoluvlastníkovi, aby tvrdil a prokázal, že mu napadené rozhodnutí těžkou újmou hrozí. Postačí samotná hrozba újmy; není nutno, aby újma již nastala.“⁴²

Ustanovení o správě společné věci mají dispozitivní povahu a zákon výslovně umožňuje, aby si spoluvlastníci dohodli jiný systém rozhodování o záležitostech správy. Dohodnou-li se spoluvlastníci nemovité věci o její správě jinak, vyžaduje dohoda formu veřejné listiny. Dohoda se založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu.

3.5.4 Správce společné věci

„Zejména v případech, kdy předmětem spoluvlastnictví je věc složitější anebo hodnotnější, ale i tam, kde je obtížné, aby běžnou správu společné věci zajišťovali všichni spoluvlastníci, zřizuje se správce společné věci.“⁴³

Správcem společné věci je zpravidla jeden ze spoluvlastníků, může to však být i osoba stojící mimo rámec spoluvlastnictví. Správcem může být i více osob (ať už fyzických nebo právnických). V praxi jistě nastávají situace, kdy společná věc nebo společné věci jsou svou povahou velmi komplikované, mohou mít různé složení či účelové určení. V takových případech bude praktické a v některých případech zřejmě

⁴² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 367 až 367

⁴³ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. Vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 61

i nezbytné zvolit několik správců, kteří budou mít různé postavení, budou disponovat různou kvalifikací a zkušenostmi. Pokud je tedy správců zvoleno více, uplatní se pravidlo podle ustanovení § 1137 OZ, tedy svěří-li se správa několika osobám, rozhodují většinou hlasů; každá z nich má jeden hlas. „V případě rovnosti hlasů či nedosažení většiny by o nerozhodnuté věci museli rozhodnout hlasováním (postupem dle § 1128 OZ, případně podle § 1129 OZ) spoluvlastníci, kteří by pak podle výsledku hlasování udělili správcům příslušný pokyn.“⁴⁴ Co se týče odpovědnosti za škodu způsobenou při správě, uplatnilo by se pravidlo podle ustanovení § 1430 OZ tedy, že ze společné správy jsou správci zavázáni společně a nerozdílně, ledaže zákon stanoví jinak.

O volbě a odvolání správce rozhodují spoluvlastníci stejně jako o záležitostech běžné správy. Otázkou však je, v jakém režimu spoluvlastníci rozhodují o tom, zda je třeba správce ustanovit či nikoliv. Z textu zákona není jasné, zda se v takovém případě bude jednat o rozhodnutí o záležitostech správy běžné (§ 1128 OZ), nebo půjde o významnou záležitost (§ 1129 OZ). Starší judikatura⁴⁵ a literatura⁴⁶ došla k závěru, že rozhodnutí o zřízení správce, je řečeno dnešní terminologií záležitostí mimořádné správy. Ke zvolení a odvolání osoby správce poté postačí majorita hlasů spoluvlastníků.

Správce má právní postavení příkazníka. To znamená, že jeho právní postavení se řídí ustanoveními OZ o příkazu.⁴⁷

Správce musí spoluvlastníkům správu vyúčtovat, náleží mu náhrada účelně vynaložených nákladů, kterou si může vybrat z výnosů spravované věci. Zákon nestanoví nic konkrétnějšího o vyúčtování, „takže lze dovodit, že vyúčtování má správce předložit při ukončení správy. To ale nejspíš nebude praktické, naopak bude obvyklé, že dohoda o správě, tj. příkazní smlouva, bude upravovat konkrétní povinnosti

⁴⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 378

⁴⁵ Vážný 6292/26

⁴⁶ SEDLÁČEK, J., SPÁČIL, J. *Vlastnické právo.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012.

⁴⁷ §2430 a násl. OZ

správce, mj. také povinnost podávat pravidelné vyúčtování spravování, s dodatkem, že má být předloženo všem, anebo jen vybraným spoluvlastníkům.⁴⁸

Správce společnou věc spravuje v režimu tzv. správy běžné. Není však jednoznačné, zda vůbec a popřípadě v jakém rozsahu jsou spoluvlastníci oprávněni přenést na správce tzv. správu mimořádnou.

3.5.5 Soudní úprava poměrů spoluvlastníků

Podle ustanovení § 1139 OZ navrhne-li některý ze spoluvlastníků soudu, aby rozhodl, že rozhodnutí většiny spoluvlastníků nemá vůči němu právní účinky, aby takové rozhodnutí zrušil, nebo je nahradil svým rozhodnutím, uspořádá soud právní poměry spoluvlastníků podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má změna uskutečnit bez výhrad, s výhradami, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Toto ustanovení dopadá na všechny případy, kdy se v souladu s oprávněními vyplývajícími z jednotlivých zákonných ustanovení o podílovém spoluvlastnictví spoluvlastník obrátí na soud. V takovém případě dává zákonodárce soudu přímý pokyn, aby uspořádal poměry účastníků podle slušného uvážení.

Taková řízení mají povahu řízení sporného, soud je v nich vázán žalobním návrhem. Pojem slušné uvážení dosud zákon ani judikatura v tomto smyslu neznala. Judikatura bude muset alespoň rámcově pojem slušného uvážení vyložit a zároveň určit, které konkrétní právní poměry spoluvlastníků mají být upravovány podle slušného uvážení soudu.

⁴⁸ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 62

3.6 Užívání věci nad rámec spoluvlastnického podílu

Ze základního pojetí podílového spoluvlastnictví vyplývá, že je typem ideálního, nikoliv reálného spoluvlastnictví, nedochází tedy u něj k faktickému dělení věci. Práva ke společné věci jsou pak rozdělena mezi spoluvlastníky. Podle ustanovení § 1117 OZ má každý spoluvlastník právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka (tedy i právo společnou věc užívat). Konkrétní míra užívání by tak měla korespondovat s velikostí spoluvlastnického podílu, spoluvlastníci se však o užívání mohou dohodnout i jinak.

Navzdory tomuto principu však v praxi nezřídka nastávají případy, kdy jeden ze spoluvlastníků užívá společnou věc nad rámec svého podílu, ostatní spoluvlastníci jsou tak buď z užívání zcela vyloučeni, nebo společnou věc užívají v menším rozsahu, než jim podle velikosti jejich podílu přísluší.

Právní kvalifikace této problematiky (zejm. otázka, zda v tomto případě lze uvažovat o využití institutu bezdůvodného obohacení či nikoliv) působila po dlouhou dobu v doktríně i judikatuře obtíže a její řešení nebylo a dosud není pojímáno jednotně. V minulosti se tak objevily názory, které aplikaci institutu bezdůvodného obohacení na poměry v podílovém spoluvlastnictví jednoznačně popíraly. Tyto názory se opíraly především o argumentaci, podle které užívání společné věci spoluvlastníkem, jakkoliv je prováděno nad rámec spoluvlastnického podílu, nemůže být kvalifikováno jako obohacení bez právního důvodu, neboť titulem obohacení je právě spoluvlastnický poměr. Na druhé straně se objevovaly i názory, že institut bezdůvodného obohacení ve spojení s podílovým spoluvlastnictvím uplatnit lze.

Vývoj problematiky užívání věci nad rámec spoluvlastnického podílu

Již v rozhodnutí R 37/1982 se objevil právní závěr, že spoluvlastníci mají v určitých případech právo na vydání neoprávněného majetkového prospěchu, který vznikl ostatním spoluvlastníkům. Toto rozhodnutí již přímo hovořilo o využitelnosti institutu bezdůvodného obohacení, mířilo ale především na problematiku investic spoluvlastníků do společné věci, nikoliv na problematiku užívání věci nad rámec spoluvlastnického podílu.

Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku č.j. 22 Cdon 1313/1997, ze dne 17. 11. 1997, jednoznačně potvrdil základní princip, podle kterého má spoluvlastník právo na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu, jaký mu přísluší a toto právo vyplývá explicitně ze zákona. „Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužívá společnou věc v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, je dáno zákonem, vyplývá z výše citovaného ustanovení § 137 OZ 1964, tj. z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v míře odpovídající jeho podílu.“⁴⁹ Toto důležité rozhodnutí se tak o bezdůvodném obohacení přímo nezmiňovalo a zároveň ani nenaznačilo, jakým způsobem by měla být náhrada určena.

Rozsudek NS ze dne 5. 9. 2000, č.j. 28 Cdo 1213/99, shrnul, že „spoluvlastnický podíl je mírou účasti na vztahu ke společné věci i pokud jde o užívání věci. Proto tam, kde spoluvlastníkovi není zajištěno užívání věci ve spoluvlastnictví v rozsahu určeném jeho podílem, má nárok na poskytnutí tomu odpovídající náhrady. Proto spoluvlastníkovi, který své právo užívat věc nemohl realizovat buď vůbec, nebo pouze částečně, náleží peněžité vyrovnání. Naopak ten spoluvlastník, který věc užívá nad rozsah jeho podílu, získává na úkor ostatních bezdůvodné obohacení.“ Tento rozsudek se tak stal průlomovým, když jako první jednoznačně hovořil o využitelnosti institutu bezdůvodného obohacení i na případy vlastnických poměrů mezi spoluvlastníky.

„Další navazující judikatura NS pak již ustáleně vycházela z použitelnosti institutu bezdůvodného obohacení, na jehož základě řešila konkrétní problémy. Jednoznačný a výslovný příklon k použitelnosti bezdůvodného obohacení byl vyjádřen v rozsudku NS ze dne 22. 2. 2001, č.j. 25 Cdo 2616/1999, podle kterého „podílovému spoluvlastníkovi, který užívá společnou věc nad rozsah spoluvlastnického podílu, vzniká bezdůvodné obohacení“. Specifikace skutkové podstaty bezdůvodného obohacení byla vyložena jako bezdůvodné obohacení získané plněním bez právního důvodu.“⁵⁰ Na toto rozhodnutí poté přímo navázal rozsudek NS ze dne 28. 4. 2004, č.j. 22 Cdo 2624/2003, který stanovil, že bezdůvodné obohacení podílového spoluvlastníka, který užívá věc nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, vzniká bez

⁴⁹ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdon 1313/1997, ze dne 17. 11. 1999

⁵⁰ KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. s. 456

ohledu na to, zda o takovém užívání rozhodla většina spoluvlastníků počítaná podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů, nebo bylo upraveno dohodou spoluvlastníků nebo o užívání rozhodl soud.

Stejný právní názor byl poté NS zaujímán i v dalších rozhodnutích, např. 22 Cdo 1499/2006, 33 Cdo 778/2005, 33 Odo 772/2005, 22 Cdo 2492/2005, 28 Cdo 75/2009, vznikla tak ustálená judikatura, jež byla založena na teorii, že podílovému spoluvlastníku, který užívá společnou věc nad rámec svého podílu, vzniká bezdůvodné obohacení, za které je povinen ostatním spoluvlastníkům poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vráceno.

Proti právnímu názoru o využitelnosti institutu bezdůvodného obohacení v podílovém spoluvlastnictví se postavil ÚS ve svém nálezu ze dne 22. 2. 2006, č.j. II. ÚS 471/2005. Hlavním nosným bodem tohoto nálezu byla teorie, že užívání spoluvlastníkem nad rámec jeho podílu nelze posoudit podle žádné skutkové podstaty bezdůvodného obohacení. „Ústavní soud se tak zcela kategoricky postavil proti názoru o existenci bezdůvodného obohacení založeného plněním bez právního důvodu, jestliže jeden ze spoluvlastníků užívá věc „více“, než mu podle jeho podílu náleží, neboť již samotné oprávnění věc užívat vyplývá ze spoluvlastnického práva k věci.“⁵¹

„Nicméně ani v souvislosti s tímto nálezem institut bezdůvodného obohacení v rozhodovací praxi nebyl opuštěn a sám Ústavní soud (byť jiný senát) se k němu následně přihlásil bez jakýchkoliv pochybností (s odkazem na ustálenou judikaturu obecných soudů) v nálezu se dne 10. 10. 2007, č.j. I. ÚS 383/2005“.⁵²

Průlomovým rozhodnutím, které se od výše uvedené ustálené judikatury částečně odchýlilo a stanovilo zcela nová pravidla pro právní kvalifikaci užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu, byl rozsudek NS, č.j. 31 Cdo 503/2011. Tento rozsudek se částečně přiklonil i k závěrům ÚS vyjádřeným v nálezu ze dne 22. 2. 2006, č.j. II. ÚS 471/2005. Tento rozsudek rozlišil dva různé druhy případů, ve kterých dochází k užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu, a to

⁵¹ KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. s. 456

⁵² KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 115

případ, kdy je společná věc užívána nad rámec na základě právního důvodu, a bez právního důvodu.

3.6.1 Užívání společné věci nad rámec podílu na základě právního důvodu

Spoluvlastníci mají možnost svým rozhodnutím či dohodou některého spoluvlastníka z užívání společné věci vyloučit, a to buď pouze částečně, anebo úplně. Takto může rozhodnout v rámci své rozhodovací pravomoci i soud. V této situaci tak dochází k tomu, že některý ze spoluvlastníků užívá společnou věc ve větší míře, než vyplývá z velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Právo dalšího spoluvlastníka je naopak v této souvislosti omezeno. Takové omezení je však právem aprobováno a spoluvlastník tak získává jakýsi prospěch, pro který však má právní důvod.

Vyloučený spoluvlastník má v této souvislosti právo na náhradu ve výši odpovídající rozsahu jeho újmy. „Spoluvlastník užívající věc nad rámec svého podílu v tomto případě neužívá věc bez právního důvodu, a proto jejím užíváním nemůže získat bezdůvodné obohacení; žádná skutková podstata bezdůvodného obohacení na tento případ nedopadá.

Pro posouzení výše náhrady pro vyloučeného spoluvlastníka pak není (podobně jako v jiných případech) stanovení náhrady za omezení práva rozhodující to, co spoluvlastník užívající věc nad rámec podílu získává (oč se obohatí); podstatná je újma vznikající vyloučenému spoluvlastníku. Tu musí soud stanovit na základě úvahy vycházející ze skutkových zjištění ohledně toho, co by spoluvlastník při obvyklém užívání věci v rámci svého podílu získal.“⁵³

⁵³ Rozsudek NS, č.j. 31 Cdo 503/2011, ze dne 10. 10. 2012

3.6.2 Užívání společné věci nad rámec podílu bez právního důvodu

V případě, že spoluvlastník užívá společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, aniž by k tomu měl právní důvod, uplatní se i nadále ustálená judikatura NS tak, jak byla popsána výše. „Majetkový prospěch dosažený tímto užíváním považuje judikatura tradičně za obohacení získané bez právního důvodu; dovolací soud neshledává podmínky a nezná přesvědčivé důvody pro odklon od tohoto judikatorně ustáleného závěru.“⁵⁴

Lze tedy uzavřít, že „užívá-li spoluvlastník bez právního důvodu (zejména bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků anebo bez rozhodnutí soudu) společnou věc nad rámec svého spoluvlastnického podílu, je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil, ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení.“⁵⁵

Na tyto závěry přímo navazuje např. rozsudek NS č.j. 22 Cdo 1645/2013 ze dne 4. 7. 2013, tyto jsou zcela jistě použitelné i v prostředí OZ.

Zároveň v rozsudku NS č.j. 31 Cdo 503/2011 ze dne 10. 10. 2012 byl vysloven i právní názor, který řeší otázku posouzení, zda dochází či naopak nedochází k užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu. Takové konkrétní posouzení je posouzením právním a má vždy vycházet ze skutkových zjištění. Soud při rozhodování musí brát v úvahu všechny konkrétní okolnosti daného případu, nepostačí např. zjištění, že spoluvlastník užívá část věci o větší výměře, než by mu podle poměru výše podílu náležela, ale musí se zabývat i kvalitou užívané části. Teprve na základě tohoto posouzení je možno učinit jednoznačný závěr, zda spoluvlastník užívá věc v rámci svého podílu nebo naopak nad tento rámec.

⁵⁴ Rozsudek NS, č.j. 31 Cdo 503/2011, ze dne 10. 10. 2012

⁵⁵ Tamtéž

3.7 Vzájemný vztah institutu podílového spoluvlastnictví a institutů souvisejících

3.7.1 Vzájemný vztah institutu podílového spoluvlastnictví a institutu společného jmění manželů

Problematicke vzájemného vztahu společného jmění manželů a podílového spoluvlastnictví je v odborné literatuře věnována velmi malá pozornost. I přesto vymezení tohoto vztahu v praxi nikdy nečinilo větší obtíže.

Společné jmění manželů je právní formou, která upravuje majetkové poměry mezi manželi. Vzhledem k tomu, že společné jmění manželů je velmi úzce spojeno se vztahy rodinnými, je právní úprava tohoto institutu v OZ zařazena do části upravující právo rodinné, v oddíle upravujícím manželské majetkové právo. „Manželské majetkové právo je pojem širší, než je pojem společného jmění manželů. Manželské majetkové právo představuje soubor právních ustanovení týkajících se majetkových poměrů manželů v tom nejširším slova smyslu.“⁵⁶ Za manželské majetkové právo tak můžeme označit všechny právní poměry majetkové povahy mezi manželi. Naproti tomu institut společného jmění manželů je pouze jednou dílčí problematikou manželského majetkového práva. Pojem majetkové právo manželské a pojem společné jmění si vzájemně neodporuje.

Společné jmění manželů (legislativní zkratka "společné jmění") je definováno jako vše, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů.

Základním rozdílem obou institutů je skutečnost, že zatímco podílové spoluvlastnictví je charakterizováno spoluvlastnickým podílem, který vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci, SJM je naopak založeno na zásadě, že věci tvořící součást SJM patří oběma manželům, neexistují tak zde žádné ideální podíly.

⁵⁶ Rozsudek NS, č.j. 31 Cdo 503/2011, ze dne 10. 10. 2012

Ve stejném duchu se konstantně vyjadřuje i judikatura. „Zatímco podílové spoluvlastnictví charakterizuje spoluvlastnický podíl, který je vyjádřen ve zlomku, popřípadě procentem, a je hlavním kritériem míry účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech ze spoluvlastnického vztahu, u společného jmění manželů není vztah mezi spoluvlastníky vymezen ideálním podílem; tento vztah může být vyjádřen jen ke dni zániku společného jmění, a to vypořádáním.“⁵⁷

I přes tyto zásadní odlišnosti zákonodárce vymezil vzájemný vztah podílového spoluvlastnictví a SJM tak, že se oba instituty pokusil sblížit. V ustanovení § 712 OZ stanovil, že není-li stanoveno jinak, použijí se pro společné jmění obdobně ustanovení OZ o společnosti, popřípadě ustanovení o spoluvlastnictví. S ohledem na skutečnost, že úprava SJM není rozhodně vyčerpávající, je třeba v případě, že v části zákona týkající se SJM řešení určité právní otázky chybí, použít pravidla o společnosti (§ 2716 a násl. OZ), popř. pravidla o spoluvlastnictví (§ 1115 a násl. OZ).

3.7.2 Vzájemný vztah institutu podílového spoluvlastnictví a institutu bytového spoluvlastnictví

„Bytové spoluvlastnictví je upraveno jako spoluvlastnictví nemovitostí založené vlastnictvím jednotek. Tato konstrukce vychází z upřednostnění spoluvlastnictví dělené nemovitosti, když hlavním předmětem vlastnictví je dělená nemovitost a vedlejším pak jednotka.“⁵⁸ Bytové spoluvlastnictví je tak spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. Právní úprava bytového spoluvlastnictví byla do účinnosti OZ 1964 nazývána jako "vlastnictví bytů" a byla obsažena v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

⁵⁷ Rc 61/66, NS 4 Cz 22/66

⁵⁸ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 84

„Bytové spoluvlastnictví je zvláštním podílovým spoluvlastnictvím (existují zde spoluvlastnické podíly na společných částech dělené nemovitosti) a také zvláštním akcesorickým spoluvlastnictvím, neboť je tu vzájemná vlastnicko-právní vazba mezi bytem nebo nebytovým prostorem jakožto výlučnou částí dělené nemovitosti. Jde tu o kombinaci spoluvlastnictví reálného (každý ze spoluvlastníků je vlastníkem přesně určené reálné výlučné části dělené nemovitosti) a spoluvlastnictví ideálního (každý spoluvlastník je ideálním podílovým spoluvlastníkem společných částí dělené nemovitosti).“⁵⁹ Této skutečnosti odpovídá také systematické zařazení v dílu 4 - Spoluvlastnictví, bytovému spoluvlastnictví je potom věnován oddíl 5 (§ 1158 až § 1222 OZ). Ustanovení o podílovém spoluvlastnictví jsou tak vůči ustanovením o spoluvlastnictví bytovém subsidiárními. V právní úpravě obsažené v zákoně o vlastnictví bytů bylo naopak explicitně stanoveno, že ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se na vlastnictví bytů nepoužijí, není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka.

Základním východiskem bytového spoluvlastnictví je koncepce, podle které hlavním objektem je nemovitá věc (pozemek a dům, který je na něm postaven), k tomuto objektu poté přistupuje vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru. Tento celek poté tvoří tzv. jednotku, kterou OZ chápe jako věc nemovitou.

3.7.3 Přídavné spoluvlastnictví

Přídavné spoluvlastnictví je zvláštním druhem podílového spoluvlastnictví, jedná se o zcela nový institut, který do systému vlastnického práva přidal OZ. V této souvislosti tak doposud neexistuje judikatura, která by přinesla návod, jak ustanovení týkající se tohoto institutu v praxi vykládat.

Přídavné spoluvlastnictví upravují ustanovení § 1223 až § 1235 OZ. Pokud konkrétní otázku týkající se přídavného spoluvlastnictví výše zmíněná ustanovení neřeší, použijí se subsidiárně ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.

⁵⁹ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 84

V přídatném spoluvlastnictví je věc, která náleží společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, s tím, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné. Taková věc je poté v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapisuje se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví.

„O přídatném spoluvlastnictví můžeme hovořit pouze tehdy, pokud jsou zároveň splněny jeho tři základní zákonné podmínky. V první řadě musejí existovat individuální věci, které jsou ve vlastnictví různých osob a které vytvářejí místně i účelem vymezený celek (typicky se jedná o věci nemovité, např. stavby v chatové osadě, zahrádky v zahrádkářské kolonii nebo budovy ve výrobním či provozním areálu). Další podmínkou je existence věci, která slouží společnému účelu výše uvedených vlastníků a bez které není užívání samostatných věcí možné (např. příjezdová cesta, společné parkoviště, vodovodní přípojka). A v neposlední řadě tato věc musí být ve společném vlastnictví vlastníků individuálních věcí. V této souvislosti je třeba uvést, že přídatným spoluvlastníkem nemůže být osoba, která není vlastníkem některé z věcí, kterým věc v přídatném spoluvlastnictví slouží.“⁶⁰

Tzv. přídatný podíl má akcesorickou povahu k vlastnickému právu k individuální věci. Tento akcesorický podíl není možné po dobu trvání přídatného spoluvlastnictví převést, aniž by bylo současně převedeno i vlastnické právo k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží.

Problematickou je otázka vzniku přídatného spoluvlastnictví. Pokud jsou kumulativně splněny zákonné podmínky (vlastnictví k individuální věci, existence věci sloužící ke společnému účelu, společné vlastnictví), vzniká přídatné spoluvlastnictví ze zákona nezávisle na vůli vlastníků. Přechodná ustanovení OZ týkající se přídatného spoluvlastnictví zcela absentují. V praxi tak zcela jistě nastanou nebo již nastaly případy, kdy přídatné spoluvlastnictví bude sice de facto existovat, nebude však zapsáno do katastru nemovitostí. Bude tak existovat rozpor mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným. V této souvislosti tak jistě budou vznikat situace, kdy

⁶⁰ ULOVEC, Libor. Co je to přídatné spoluvlastnictví? In *Právní rádce*, 2015, roč. XXIII., č. 2. s. 43

dojde k převodu samostatné věci, k níž se váže věc v přídatném spoluvlastnictví, aniž by bylo respektováno pravidlo akcesorické povahy tzv. přídatného podílu a nebo naopak dojde k převodu spoluvlastnického podílu na společné věci, aniž by byla převedena věc ve vlastnictvím „individuálním“. Zásadní otázkou, kterou zřejmě do budoucna vyřeší judikatura je, zda takový převod bude či nebude neplatný pro rozpor se zákonem. K tomuto závěru se přiklání např. kolektiv autorů Švestka, Dvořák, Fiala, Vychopeň, Winterová, Čáp, Thöndel a další.

Na druhé straně se již nyní objevují i obrácené přístupy, tedy že přídatné spoluvlastnictví může vzniknout jen dohodou všech spoluvlastníků. Tento přístup však dle mého názoru i názoru výše zmíněného autorského kolektivu nemá žádnou oporu v zákoně.

Pokud se týká vymezení velikosti tzv. přídatného podílu, největšího využití v praxi se dočká zřejmě ustanovení § 1226 OZ. Slouží-li věc v přídatném spoluvlastnictví k společnému využití pozemků, stanoví se podíly spoluvlastníků na společné věci poměrem výměry pozemků. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak. Spoluvlastníci se samozřejmě mohou od takového ustanovení odchýlit a stanovit si zcela jiný klíč, kterým výši podílů na věci v přídatném spoluvlastnictví určí. „Pro jiné věci v přídatném spoluvlastnictví (tj. pro věci, které neslouží společnému využití pozemku) občanský zákoník výši podílů nestanoví. Nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak, pak bude nutné aplikovat obecná ustanovení o spoluvlastnictví. Podle § 1122 OZ vyplývá velikost podílů z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. Má se přitom za to, že podíly jsou stejné.“⁶¹

⁶¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 658

3.7.4 Společenství jmění

Institutu společenství jmění se věnují ustanovení § 1236 až § 1239 OZ. Podle ustanovení § 1236 OZ „nabude-li věc do vlastnictví více osob spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti ve společenství, ať již se jedná o manžele, osoby spojené v rodinné společenství, společenství dědiců nebo jiná obdobná společenství, platí, že má každá z těchto osob právo k celé věci.“

Výše citovaná právní úprava je značně nejasná a přináší výkladové problémy. Dle důvodové zprávy k OZ tato ustanovení mají mířit na situace, které dosud občanským zákoníkem upravené nebyly. Podstata společenství jmění dle důvodové zprávy spočívá v tom, že spoluvlastnictví se vždy váže k určité věci, je tak věcným právem, které se bez existence věci neobejde. Společenství jmění je potom právní poměr více subjektů (nejméně dvou), který na věci nijak závislý není. Může se k věci vztahovat, nemusí tomu tak ale bezpodmínečně být. „Zatímco spoluvlastnictví je závislé na existenci věci, společenství je na existenci věci nezávislé – rozhodně nezaniká zánikem věci. Tuto zvláštní povahu majetkového společenství zamýšlejí příslušná ustanovení vyjádřit.“⁶²

Bez pochyby lze říci, že ustanovení o společenství jmění se použijí pouze v případě, že na určitý typ společenství nedopadá jiná právní úprava. Toto pravidlo stanovuje přímo text zákona, zároveň však vyplývá i z obecné právní zásady přednosti speciální úpravy před obecnou (*lex specialis derogat legi generali*). Dle mého názoru jde o jakousi pojistku pro případ, že na určité společenství osob nedopadá žádná speciální právní úprava. „Navzdory rubrice, která avizuje zvláštní ustanovení (o společenství jmění), jde ve skutečnosti o úpravu, jejíž snahou je naopak zobecnit právní režim situací, kdy je více osob spojeno na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti do určitého společenství.“⁶³

⁶² ELIÁŠ, K. a kolektiv. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha: Nakladatelství Sagit, a.s., 2012. s. 533

⁶³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 674

Základní otázkou, kterou si je třeba položit, je, zda společenství jmění představuje zastřešující a nadřazený pojem pro veškerá ostatní společenství, tedy zda lze pod společenství jmění subsumovat i podílové spoluvlastnictví nebo tomu tak není. V případě společenství jmění „jde o vytvoření nového právního institutu, který zastřešuje a spojuje dosud samostatně řešené případy, kdy je jmění více osob spojeno smlouvou nebo na základě jiné právní skutečnosti, **aniž by však šlo o spoluvlastnictví.**“⁶⁴ Osobně se přikláním k názoru, že společenství jmění dopadá pouze na právní poměry, jež nemají žádnou speciální právní úpravu a je třeba stanovit alespoň minimální základní právní rámec jejich fungování. Z tohoto důvodu podílové spoluvlastnictví nelze subsumovat pod společenství jmění. V podobném duchu se ostatně vyjadřuje i důvodová zpráva, která výslovně vymezuje rozdíly mezi společenstvím jmění a spoluvlastnictvím. Pokud by tak mělo být spoluvlastnictví jedním z druhů společenství jmění, zákonodárce by důvodovou zprávu koncipoval bezpochyby jinak. Společenství jmění představuje jakýsi pomocný institut, který se využije v případě absence speciální právní úpravy. Bohužel ustanovením o společenství jmění se v současné době nevěnuje větší pozornost. Do budoucna se však jistě objeví i právní názor zcela opačný, a to, že společenství jmění je pojem nadřazený, pod který lze subsumovat i podílové spoluvlastnictví.

„Zákon sám dává určité vodítko, co je podle něj společenstvím: mluví totiž například o manželích, o rodinném společenství nebo o společenství dědiců.“⁶⁵ Společenství jmění může vzniknout z mnoha právních důvodů – ať už se jedná o smlouvu (pojmenovanou i nepojmenovanou), zákon nebo jiné právní skutečnosti (např. smrt člověka). V praxi tak půjde zejména o případy smlouvy, kterou se založí společnost nebo o společenství dědiců v době od smrti zůstavitele až do doby, než bude dědicům potvrzeno nabytí dědictví. Vzhledem k tomu, že neexistují žádná speciální pravidla o tom, jak by mělo být společenství v mezičase spravováno, použijí se ustanovení o společenství jmění.

⁶⁴ KINDL, T. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 674

⁶⁵ Tamtéž

V ustanovení § 1238 odst. 1 OZ jsou řešeny dopady výkonu vlastnických práv na společné věci nakládání se společnou věcí v případě, že neexistuje žádná speciální zákonná či smluvní úprava. V takových případech je nutné jednomyslné rozhodnutí všech zúčastněných. Osobami zúčastněnými jsou osoby spojené ve společenství. Zúčastněné osoby se dle ustanovení § 1238 odst. 2 OZ nemohou domáhat rozdělení společné věci, dokud společenství trvá, ani nakládat s podílem na společné věci. I toto pravidlo je subsidiární, využitelné v případě, kdy neexistuje speciální úprava.

3.8 Vznik podílového spoluvlastnictví

„Podílové spoluvlastnictví vzniká zásadně ze všech právních důvodů jako vlastnictví“⁶⁶, tedy jak originárně (např. vydržením), tak i derivativně (např. děděním). Podílové spoluvlastnictví tak vzniká především ze smlouvy nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Nelze však opomenout ani méně časté případy jako je vznik v důsledku náhodné události (např. smísením). Ohledně vzniku podílového spoluvlastnictví se uplatní obecné způsoby nabývání vlastnického práva, přičemž tyto mají s ohledem na podstatu institutu podílového spoluvlastnictví svá specifika. „Právní důvod vzniku podílového spoluvlastnictví je zpravidla také určující pro velikost spoluvlastnických podílů.“⁶⁷

3.8.1 Vznik podílového spoluvlastnictví smlouvou

Pravděpodobně nejčastějším způsobem vzniku podílového spoluvlastnictví je vznik smlouvou, tedy dvoustranným nebo vícestranným právním jednáním, které je závislé na vůli účastníků. Zpravidla podílové spoluvlastnictví nevzniká zvláštním druhem smlouvy, nýbrž obecnými typy smluv jako je smlouva kupní, darovací či směnná. „U smluvního nabytí spoluvlastnického práva jde zejména o případ, kdy na straně nabyvatelů vystupuje více osob, které nabývají věc do spoluvlastnictví (např. je-li věc prodávána třem subjektům jako kupujícím), nebo o případ, kdy předmětem převodu je pouze spoluvlastnický podíl v situaci, kdy věc byla dosud ve výlučném vlastnictví jediné osoby.“⁶⁸

V souladu s ustanovením § 1122 odst. 3 OZ platí, že konkrétní vymezení výše spoluvlastnických podílů není podstatnou náležitostí smlouvy, tuto absenci kompenzuje vyvratitelná právní domněnka stejné velikosti podílů, která se v takovém případě ze zákona uplatní.

⁶⁶ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005. s. 371

⁶⁷ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 76

⁶⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář.* I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 452

Na smluvní vznik podílového spoluvlastnictví se uplatní obecná pravidla pro nabývání vlastnictví. „Pro posouzení vzniku podílového spoluvlastnictví k věci je poté vždy rozhodující dohoda uzavřená mezi účastníky o založení spoluvlastnických vztahů, jež nemusí být nutně písemná.“⁶⁹

3.8.2 Vznik podílového spoluvlastnictví děděním

Ke vzniku podílového spoluvlastnictví může dojít mj. děděním, a to jak na základě pořízení pro případ smrti, tak na základě zákonné dědické posloupnosti.

Podílové spoluvlastnictví může vzniknout ze závěti, tedy odvolatelného projevu vůle, kterým zůstavitel jedné nebo více osobám pro případ své smrti zůstavuje alespoň podíl na pozůstalosti. Vznik je však možný i na základě dalších druhů pořízení pro případ smrti, tedy dědickou smlouvou ve smyslu ustanovení § 1582 a násl. OZ nebo dovětkem ve smyslu ustanovení § 1498 OZ. Podle ustanovení § 1500 OZ je-li povoláno několik dědiců a podíly nejsou určeny, mají právo na pozůstalost rovným dílem. Dále je v souvislosti se vznikem podílového spoluvlastnictví děděním třeba zmínit ustanovení § 1127 OZ, podle kterého bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Tento případ je tak jednou z výjimek, kdy zákonodárce ponechal předkupní právo, jehož široké pojetí v OZ zásadně opustil.

V souvislosti se zákonnou dědickou posloupností platí, že v jedné třídě dědiců může dědit více osob. Dědické podíly vždy potvrzuje soud s tím, že dědicové mají možnost před soudem v řízení o dědictví dohodnout, jaká bude výše jejich dědických podílů. Soud dohodu schválí, neodporuje-li zájmu osoby pod zvláštní ochranou.

⁶⁹ Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 1456/2003, ze dne 27. 8. 2003

3.8.3 Vznik podílového spoluvlastnictví rozhodnutím orgánu veřejné moci

Podílové spoluvlastnictví dále může vzniknout na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Podle ustanovení § 1114 OZ rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci se vlastnického práva nabývá dnem, který je v něm určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí. Tato rozhodnutí mají konstitutivní povahu, tedy se jimi zakládají, mění anebo ruší práva anebo povinnosti účastníků. V praxi se nejedná o příliš četné případy a obvykle s sebou nenesou žádné teoretické ani praktické problémy.

3.8.4 Vznik podílového spoluvlastnictví na základě jiných skutečností stanovených zákonem

Zde se jedná o jakousi sběrnou kategorii, která je poměrně obsáhlá a zároveň se vyznačuje značnými odlišnostmi mezi jednotlivými konkrétními způsoby vzniku. Nejdůležitějšími a nejčastějšími jsou poté vydržení ve smyslu ustanovení § 1089 a násl. OZ, zpracování ve smyslu ustanovení § 1074 a násl. OZ. Nelze taktéž opomenout nevyvratitelnou domněnku vypořádání společného jmění manželů zakotvenou v ustanovení § 741 OZ, podle které nedojde-li do tří let od zúžení, zrušení nebo zániku společného jmění k vypořádání toho, co bylo dříve součástí společného jmění, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že se manželé nebo bývalí manželé vypořádali tak, že hmotné věci movité jsou ve vlastnictví toho z nich, který je pro potřebu svou, své rodiny nebo rodinné domácnosti výlučně jako vlastník užívá; ostatní hmotné věci movité a věci nemovité jsou v podílovém spoluvlastnictví obou, přičemž podíly manželů jsou stejné; ostatní majetková práva, pohledávky a dluhy náleží společně oběma manželům, když jejich podíly jsou taktéž stejné.

3.8.5 Vznik podílového spoluvlastnictví k nové věci

„Dosud poměrně častým způsobem nabývání spoluvlastnického práva bylo nabytí ve vztahu k nově vytvořené věci, a to zejména ve vztahu ke zhotovované stavbě nebo v případě její zásadní přestavby, došlo-li k zániku původní stavby. Praxe v poměrech OZ 1964 vycházela z rozsudku NS SSR 2 Cz 13/82 potud, že pro posouzení vzniku podílového spoluvlastnictví k domu nebo jiné stavbě postavené společnou činností více osob byla rozhodující dohoda uzavřená mezi nimi o založení spoluvlastnických vztahů, která nemusela být písemná a nebylo ani nezbytné, aby se v ní účastníci dopředu dohodli na velikosti spoluvlastnických podílů.“⁷⁰

Tyto právní závěry o podstatě dohody mezi spoluvlastníky později převzala i judikatura NS, která vyslovila, že je-li v občanskoprávním smyslu více stavebníků, stává se nově vzniklá stavba předmětem jejich spoluvlastnictví, aniž by dohoda o tom musela být uzavřena písemně a aniž by byla sjednána konkrétní výše spoluvlastnických podílů.

⁷⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013. s. 456

4 Zrušení podílového spoluvlastnictví

4.1 Zánik podílového spoluvlastnictví

Pro oblast zániku podílového spoluvlastnictví je třeba vycházet obecně z pravidel upravující zánik vlastnického práva. Speciálně ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví lze vymezit zejména tyto způsoby – zánik spoluvlastnictví v důsledku zániku společné věci (např. zničení věci), zánik spoluvlastnictví při existenci společné věci, přičemž okruh subjektů zůstává částečně zachován (např. společná věc i nadále existuje, ale má již pouze jediného vlastníka, který se stává vlastníkem výlučným), podílové spoluvlastnictví i společná věc nadále existují, ale mění se všechny subjekty (např. prodej společné věci do podílového spoluvlastnictví jiných subjektů) a v neposlední řadě také zánik spoluvlastnictví a změna dosavadního okruhu subjektů při existenci věci (např. opuštění věci).

4.2 Ukončení účasti spoluvlastníka ve spoluvlastnickém poměru

Pro většinu právních společenství osob je stanovena klasická právní zásada, v souladu s principem smluvní volnosti nemůže být nikdo nucen, aby ve společenství setrval. Tato právní zásada pak platí samozřejmě i ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví. Dle ustanovení § 1140 odst. 1 nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat, tedy nikdo nemůže být nucen, aby byl navždy spoluvlastníkem. Každý spoluvlastník může naopak kdykoliv žádat, aby spoluvlastnictví bylo zrušeno a zlikvidováno, nebo aby skončila alespoň jeho účast na spoluvlastnictví.

Podle ustanovení § 1140 odst. 2 OZ každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.

Ukončení účasti společníka ve spoluvlastnictví může tak mít dvě základní podoby – oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví.

4.2.1 Zákonné překážky ukončení účasti spoluvlastníka

Základní právo spoluvlastníka kdykoliv žádat jeho oddělení ze spoluvlastnictví (v případě, že předmět spoluvlastnictví lze rozdělit) nebo žádat úplné zrušení spoluvlastnictví, není neomezené. Spoluvlastník tak nemůže žádat v nevhodnou dobu nebo jen na újmu některému ze spoluvlastníků.

Překážka tzv. nevhodné doby

Úprava obsažená v ustanovení § 1140 odst. 2 OZ je zjevně inspirována zněním ustanovení § 830 ABGB, podle kterého platilo, že každý spoluvlastník může zpravidla žádat i zrušení společenství; nikoli však nevčas nebo na újmu ostatních. Proto musí si dáti líbiti okolnostem přiměřený odklad, jemuž nelze se snadno vyhnouti.

K pojmu nevhodné doby je nutno poukázat na starší judikaturu k ustanovení § 830 ABGB⁷¹ a na odbornou literaturu, která částečně odpověděla na otázku, co lze považovat za dobu nevhodnou, která je zákonnou výjimkou ze zásady, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Vždy se musí jednat o překážku přechodného, nikoliv trvalého charakteru, u které lze předpokládat, že do budoucna odpadne. Za překážku tzv. nevhodné doby tak lze považovat např. pokles cen přechodné povahy nebo naději, že konkrétní pozemky získají v budoucnosti vyšší hodnotu s ohledem na zamýšlenou stavbu dráhy apod.

„Zrušení spoluvlastnictví nelze však žádati v dobu nevhodnou, nevčas, vadí-li prodeji překážky objektivního rázu, avšak pomíjející, aniž ku škodě ostatních spoluvlastníků, čímž rozumí se jen újma rázu přechodného, pomíjejícího. Překážky rázu trvalého neodůvodňují tedy odkladu prodeje společné věci.“⁷²

„Překážkou tzv. nevhodné doby míří zákonodárce zjevně na zemědělské a lesní nemovitosti, nebo takové zemědělské celky, jejichž součástí jsou zemědělské a lesní pozemky, popř. také rybníky a jiné vodní nádrže a toky, u nichž je vhodnou dobou pro

⁷¹ Srov. § 830 ABGB: „Každý podílník jest oprávněn naléhati na vyúčtování a na rozdělení výnosu. Zpravidla může žádat i zrušení společenství; nikoli však nevčas nebo na újmu ostatních. Proto musí si dáti líbiti okolnostem přiměřený odklad, jemuž nelze se snadno vyhnouti.“

⁷² Rozhodnutí NS, č.j. Rv II 711/26, ze dne 19. 1. 1927

rozdělování a oddělování jen doba vegetačního klidu, zatímco jiná doba je pro takové opatření nevhodná.⁷³

Dle mého názoru míří překážka tzv. nevhodné doby nejvíce právě na problematiku nemovitých věcí, které jsou v podílovém spoluvlastnictví, nelze ji však bez dalšího vztáhnout pouze na tzv. zemědělské a lesní pozemky. Lze si například představit situaci, kdy v podílovém spoluvlastnictví je bytová jednotka nalézající se v budově, která je aktuálně zasažena povodní. Jedná se o překážku přechodnou, když ekonomická hodnota takové jednotky značně klesla, do budoucna však lze očekávat, že po ustálení situace se opět o zvýší.

V případě soudního sporu bude otázka tzv. nevhodné doby řešena jako otázka skutková, která by měla být hodnocena z čistě objektivního hlediska. Jednotlivé konkrétní okolnosti, které bude možno uplatňovat jako tzv. překážky nevhodné doby, přinese jistě judikatura k OZ v nejbližších letech.

Překážka vzniku újmy jen některému ze spoluvlastníků

Naproti tomu překážka vzniku újmy některého ze spoluvlastníků je výjimkou, kterou je třeba hodnotit subjektivně. Újmu, která by některému ze spoluvlastníků vznikla, je nutné posoudit na základě konkrétních okolností daného případu, především z hlediska postavení daného spoluvlastníka a jeho konkrétních poměrů. Újmou zde není myšlena pouze újma majetková, když tento pojem je v souvislosti se spoluvlastnictvím potřeba vyložit extenzivně.

⁷³ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 70

4.3 Oddělení ze spoluvlastnictví

Základní podstatou institutu oddělení ze spoluvlastnictví je, že končí účast spoluvlastníka ve spoluvlastnickém poměru, nadále však trvá podílové spoluvlastnictví ke společné věci. Dochází tak k vystoupení spoluvlastníka ze společenství, aniž by docházelo k likvidaci celého spoluvlastnického poměru. Oddělení ze spoluvlastnictví je institut, který do příchodu OZ tuzemská právní úprava neznala.

Zákon oddělení ze spoluvlastnictví podmiňuje splněním dvou základních podmínek:

- a) Předmět spoluvlastnictví je dělitelný. Při oddělení se tak má spoluvlastníku dostat reálné části společné věci, zatímco ostatní spoluvlastníci zůstanou v režimu podílového spoluvlastnictví.
- b) Požadavek oddělení nebude uplatněn v nevhodnou dobu nebo pouze k újmě některého ze spoluvlastníků. O těchto překážkách bylo pojednáno výše v této práci.

4.3.1 Oddělení ze spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Oddělení ze spoluvlastnictví je v OZ zmíněno pouze na dvou místech – v ustanovení § 1140 odst. 2 a v ustanovení § 1157. „Vzhledem k absenci bližší úpravy nedává zákon odpověď na základní otázku, zda je oddělení ze spoluvlastnictví toliko vázáno na dohodu nebo přichází do úvahy oddělení i na základě rozhodnutí soudu. Vzhledem k systematickému zařazení a smyslu právní úpravy lze však soudit, že k oddělení – podobně jako v případě zrušení spoluvlastnictví – může dojít na základě dohody všech spoluvlastníků nebo na základě rozhodnutí soudu. Je-li spoluvlastníku zakotveno právo žádat o oddělení ze spoluvlastnictví, lze i s přihlédnutím k § 12 OZ dospět k závěru, že se takového práva spoluvlastník může domáhat v soudním řízení.“⁷⁴

⁷⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 548

Já osobně se v souladu s právním názorem Michala Králíka⁷⁵ přikláním k teorii, že oddělení ze spoluvlastnictví je nárokem, kterého se lze domáhat soudním rozhodnutím. Vycházím především z výkladu systematického a zároveň jazykového výkladu ustanovení § 1140 odst. 1 OZ, podle kterého „lze kdykoliv žádat oddělení ze spoluvlastnictví“. Není tak důvodu, proč by svůj nárok nemohl spoluvlastník žádat právě u soudu. Nutno však podotknout, že formulace ustanovení § 1140 odst. 1 OZ není jednoznačná.

4.3.2 Procesní otázky oddělení ze spoluvlastnictví

Pokud se přikloníme k teorii, že oddělení ze spoluvlastnictví je nárokem žalovatelným, je následně nutno zvážit, zda se v praxi vůbec mohou žaloby tohoto typu prosadit. „V řízení o oddělení ze spoluvlastnictví totiž soud bude vázán návrhem potud, že bude rozhodovat toliko o návrhu na oddělení jednotlivého spoluvlastníka. Jestliže žalobě na oddělení nebude možné vyhovět proto, že předmět spoluvlastnictví nebude dělitelný, soud nebude moci rozhodovat o zrušení a vypořádání o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.“⁷⁶ V takovém případě soudu nezbude nic jiného, než žalobu zamítnout, automaticky však toto zamítnutí nebude iniciovat řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Lze tak předpokládat, že v praxi budou spíše bez dalšího podávány žaloby na zrušení a vypořádání. V případě zamítnutí žaloby z důvodu reálné nedělitelnosti společné věci, se bude jednat o rozhodnutí trvalé, které bude působit překážkou *res iudicata*. Naproti tomu zamítnutí žaloby proto, že byla podána v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého z účastníků, bude rozhodnutí do budoucna překonatelné a nebude založena překážka věci pravomocně rozhodnuté.

V případě procesního úspěchu žalobce, soud výrokem svého rozhodnutí některého ze spoluvlastníků oddělí ze spoluvlastnictví a určí, že se stává vlastníkem dané konkrétní oddělené věci. V takovém případě nebude nutné, aby součástí

⁷⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 548

⁷⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 550

rozhodnutí byl výrok, podle kterého mezi zbylými spoluvlastníky nadále existuje spoluvlastnictví. Taková skutečnost přímo plyne z povahy věci a zejména z absence výroku o zrušení spoluvlastnictví. „Jestliže oddělená část dosud společné věci nebude zcela odpovídat velikosti dosavadního spoluvlastnického podílu, nebude vyloučeno (obdobně jako u zrušení), aby byl vzniklý rozdíl vyrovnán v penězích.“⁷⁷

Zrušení spoluvlastnictví a oddělení ze spoluvlastnictví jsou tak dva zcela odlišné instituty, které nelze navzájem zaměňovat. Tato skutečnost plyne již ze samotné formulace žalobního petitu. Zatímco v případě oddělení žalobce nebude chtít dosáhnout likvidace spoluvlastnictví, v případě zrušení tomu je zcela naopak.

Stejně jako u řízení na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, tak i v případě řízení o oddělení ze spoluvlastnictví jsou účastníky řízení vždy všichni spoluvlastníci.

4.3.3 Oddělení ze spoluvlastnictví dohodou účastníků

Pokud dochází k oddělení spoluvlastníka ze spoluvlastnictví na základě dohody spoluvlastníků, musí být tato učiněna všemi spoluvlastníky, nepostačí zde většina hlasů, neboť se nejedná vůbec o záležitosti správy společné věci. V případě absence souhlasu některého ze spoluvlastníků je nutno přijmout závěr, že dohoda byla uzavřena neplatně.

Dohoda o oddělení musí obsahovat jednoznačný projev vůle spoluvlastníků k oddělení některého z nich. Taková dohoda následně zakládá nové vlastnické poměry.

Jestliže dojde k oddělení jednoho spoluvlastníka (ať už v důsledku dohody účastníků či soudního rozhodnutí), dosavadní velikost spoluvlastnických podílů se nutně změní. Jeví se jako praktické, aby taková změna byla zakotvena přímo v textu dohody, jakkoliv absence takového ustanovení nebude mít za následek neplatnost dohody.

⁷⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 550

4.3.4 Odklad oddělení ze spoluvlastnictví

Podle ustanovení § 1157 OZ také bude možno, aby došlo k odkladu oddělení ze spoluvlastnictví. Pro takové oddělení se užijí pravidla pro odklad zrušení spoluvlastnictví podle ustanovení § 1154 až § 1156 OZ.

„Zákon zde zjevně předpokládá, že stejné důvody, které mohou vést k odkladu zrušení spoluvlastnictví, se mohou uplatnit i v případě požadavku na omezení oddělení ze spoluvlastnictví.“⁷⁸ Jakkoliv při oddělení ze spoluvlastnictví nadále existuje spoluvlastnický poměr, mohou existovat konkrétní objektivní důvody, pro které budou mít spoluvlastníci zájem na tom, aby spoluvlastnictví nadále trvalo se shodným okruhem osob jako dosud. Pokud bychom měli hodnotit využitelnost institutu odkladu oddělení ze spoluvlastnictví v praxi, bude se jednat spíše o jednotky případů, ve kterých bude tento institut využit. Lze si ale například představit situaci, kdy pozemek je předmětem nájmu. Z tohoto nájmu plyne všem spoluvlastníkům výhodné finanční plnění, zároveň výhodnost tohoto plnění a podmínek obecně je založena právě velkou rozlohou pozemku a nájemce ztratí o pozemek zájem v případě, že se jeho velikost zmenší.

⁷⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 671

4.4 Zrušení spoluvlastnictví

Druhým ze způsobů ukončení účasti spoluvlastníka ve spoluvlastnictví má podobu zrušení podílového spoluvlastnictví. Zrušení podílového spoluvlastnictví má za následek absolutní likvidaci celého spoluvlastnictví. Zrušené spoluvlastnictví je vždy třeba následně vypořádat. „Na rozdíl od jiných právních úprav, u nás se standardně odlišují dvě fáze likvidace majetkového společenství: zrušení a vypořádání.“⁷⁹

Pro zrušení spoluvlastnictví taktéž platí výše zmíněné pravidlo, podle kterého spoluvlastník kdykoliv může žádat zrušení podílového spoluvlastnictví, pokud tak nečiní v nevhodnou dobu nebo k újmě jen jednoho ze spoluvlastníků.

4.4.1 Zrušení spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků

Pojetí dohody

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví představuje smluvní právní základ likvidace spoluvlastnického poměru. V souladu s jedním ze základních principů soukromého práva – principem autonomie vůle smluvních stran (zakotven v ustanovení § 1 odst. 2 OZ), zákonodárce staví dohodu účastníků na první místo a i nadále stejně jako OZ 1964 tato představuje prioritní způsob zrušení spoluvlastnictví. Podle ustanovení § 1141 odst. 1 OZ se spoluvlastnictví zrušuje dohodou všech spoluvlastníků.

Zákonodárce v OZ výslovně zakotvil základní normativní požadavek, aby se dohody účastnili všichni spoluvlastníci, a to i za situace, že by se jejich právní postavení po uzavření dohody nijak nezměnilo. Takovou dohodou jsou založeny úplně nové právní poměry mezi spoluvlastníky a dosavadní spoluvlastníci dohodou vypořádávají mezi sebou i své nároky. „Z toho pak bývá dlouhodobě dovozován požadavek, aby předmětem dohody o zrušení a vypořádání byl celý předmět spoluvlastnictví, a nikoliv jen určitý spoluvlastnický podíl.“⁸⁰

⁷⁹ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. Vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 79

⁸⁰ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 225

V minulosti v praxi byla rozdílně řešena otázka, jak pohlížet na situace, kdy jeden ze spoluvlastníků nabídne druhému, který vlastní celý zbývajících podíl, svůj spoluvlastnický podíl. Soudní praxe dovodila, že se nejedná o návrh k převodu spoluvlastnického podílu, ale o návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. „Návrh podílového spoluvlastníka, že na druhého spoluvlastníka, který vlastní celý zbývajících spoluvlastnický podíl, převede svůj podíl na věci, je návrhem dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, podle níž se oslovený spoluvlastník stane výlučným vlastníkem celé věci, za což zaplatí navrženou náhradu.“⁸¹ Takový závěr lze uplatnit pouze a výlučně ve výše specifikovaném případě.

Naproti tomu stojí situace, kdy spoluvlastník chce buď převést pouze část svého podílu, nebo chce svůj podíl převést zcela odlišné třetí osobě, která dosud spoluvlastníkem není, nebo chce svůj podíl převést pouze jednomu z více zbývajících spoluvlastníků. V takovém případě se jedná o převod spoluvlastnického podílu, který se obsahově liší od zrušení spoluvlastnictví. Účastníky takové dohody o převodu spoluvlastnického podílu jsou pouze převodce a nabyvatel, účastníky nemusí nutně být všichni spoluvlastníci. Účelem takové dohody je pouhá změna v osobě spoluvlastníka při zachování existence spoluvlastnictví. „Mezi převodcem a nabyvatelem proto nedochází ke vzájemnému vypořádání nad rámec nároků obsažených ve smlouvě o převodu spoluvlastnického podílu.“⁸²

Obsah dohody

Obsahem dohody musí být mimo vysloveného projevu vůle všech spoluvlastníků ke zrušení spoluvlastnictví také způsob vypořádání v souladu s ustanovením § 1141 odst. 1 OZ. Zákonodárce v ustanovení § 1141 odst. 2 OZ stanovuje jakýsi návod či přehled alternativ, podle kterého mají spoluvlastníci při vypořádání postupovat. Vypořádání tak může být provedeno rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku anebo převedení vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních. Spoluvlastníci však nejsou vázáni pořadím takto uvedených způsobů a nelze

⁸¹ Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 2476/2005, ze dne 11. 7. 2006

⁸² KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2011. s. 226

v tomto pořadí spatřovat zákonnou posloupnost, která by pro účastníky byla závazná. Výčet zákonodárce není taxativní a pokud se spoluvlastníci mezi sebou dohodnou jinak, mohou podílové spoluvlastnictví vypořádat takovým způsobem, který v zákonném výčtu chybí, je však z objektivního hlediska možný. Lze si totiž představit i jiné způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví, např. darování společné věci třetí osobě, její zničení nebo přeměna podílového spoluvlastnictví ve spoluvlastnictví bytové.

Dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví lze uzavřít kdykoliv, a to i v průběhu soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, konkrétně do právní moci rozsudku. Je však nutné zabývat se praktickou stránkou takového postupu. Mohla by totiž nastat situace, že by již nebylo možno rozhodnutí změnit a obsah dohody by byl v rozporu s rozhodnutím, které by následně nabylo právní moci. Tento střet dosud judikatura neřešila.

Forma dohody

Pro smlouvy obecně, stejně tak pro dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví platí zásada bezformálnosti, která plyne již z obecné části OZ. Podle ustanovení § 559 OZ má každý právo si pro právní jednání zvolit libovolnou formu, pokud jej v tomto směru neomezuje zákon. Z praktického hlediska však lze jednoznačně doporučit, aby všechny dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví byly uzavírány písemně.

Co se týče věcí nemovitých, OZ pro ně vyžaduje striktnější písemnou podobu dohody. V souladu s ustanovením § 502 OZ je toto pravidlo zavedeno také pro závod. V případě nemovitých věcí, které jsou zapsané ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) je předpokladem účinnosti dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zápis do tohoto seznamu (viz zejména § 11 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).

4.4.2 Zrušení spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

„Nedojde-li ke zrušení a následnému vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou účastníků, disponuje kterýkoliv ze spoluvlastníků právem obrátit se na soud s požadavkem zrušení spoluvlastnictví.“⁸³ Toto jeho právo je výrazem základního principu spoluvlastnictví, „podle něhož nelze nikoho nutit, aby setrval ve spoluvlastnickém vztahu.“⁸⁴

„Možnost obrátit se na soud s požadavkem na zrušení spoluvlastnictví není podmíněna předchozím neúspěšným pokusem o likvidaci spoluvlastnického vztahu na základě dohody spoluvlastníků. Ustanovení §1143 OZ vyjadřuje toliko tu poslušnost, že nemůže dojít ke zrušení spoluvlastnictví soudem tam, kde by bylo již dříve spoluvlastnictví zrušeno a vypořádáno dohodou spoluvlastníků.“⁸⁵

Soud na návrh některého ze spoluvlastníků tedy spoluvlastnictví zruší a zároveň tímž rozsudkem (*uno actu*) určí konkrétní způsob vypořádání.

Zákonné výjimky ze zásady zrušitelnosti podílového spoluvlastnictví soudem

Právní úprava obsažená v OZ 1964 neupravovala explicitně pravidlo, podle něhož nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. „Soudní praxe jej však bez jakýchkoli pochybností respektovala jako uznávané východisko, které může být toliko prolomeno na základě výslovného ustanovení zákona (v poměrech OZ 1964 jím bylo ustanovení § 142 odst. 2), umožňující soudu z důvodů zvláštního zřetele hodných nezrušit a nevypořádat podílové spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku.“ Absolutní nemožnost zrušení spoluvlastnictví zakotvená v ustanovení § 142 odst. 2 OZ 1964 tak byla v OZ nahrazena pouze relativní nemožností vymezenou pouze na časově omezenou dobu.

⁸³ Ustanovení § 1143 OZ

⁸⁴ Usnesení ÚS, č.j. I. ÚS 617/10-2, ze dne 28. 6. 2010

⁸⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 567

Vymezením pojmu „důvody hodné zvláštního zřetele, které vedou k nezrušení podílového spoluvlastnictví“ se zabýval NS několikrát, naposledy ve svém rozsudku ze dne 15. 5. 2013, č.j. 22 Cdo 4355/2011. „Ustanovení § 142 odst. 2 OZ 1964 patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou ("důvody zvláštního zřetele hodné"), tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, ale které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.“

V tomto rozhodnutí tak NS uzavřel, že je na soudu, aby vždy zvážil všechny relevantní a konkrétní specifika dané věci. Jeho úvahy jsou nepřezkoumatelné, pokud je nelze považovat za exces. Důvody zvláštního zřetele hodné tak nebylo možné vymezit obecně, nýbrž se v konkrétních případech výrazně lišily.

Tento závěr vyplývající z výše specifikované rozhodnutí NS však v poměrech právní úpravy OZ neobstojí. Současná právní úprava je totiž konstruována jinak a obsahuje pouze několik konkrétních zákonných výjimek, které brání likvidaci spoluvlastnictví. Těmito výjimkami jsou především nemožnost žádat zrušení spoluvlastnictví v nevhodnou dobu nebo k újmě pouze jednoho spoluvlastníka. Obecně se jedná se o výjimky z obecného pravidla, že nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví. Takové výjimky by měly být vykládány spíše restriktivně. „Spektrum důvodů, které mohou být na překážku likvidaci spoluvlastnického vztahu se však neomezuje pouze na režim ustanovení § 1140 odst. 1 a 2 OZ (nemožnost žádat zrušení v nevhodnou dobu nebo k újmě pouze jednoho spoluvlastníka).“⁸⁶

4.4.3 Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví

Jedním z dalších důvodů, pro které soud nezruší podílové spoluvlastnictví je existence důvodů pro tzv. odklad zrušení podílového spoluvlastnictví. Odklad může být proveden třemi způsoby – rozhodnutím soudu, dohodou účastníků nebo pořízením pro případ smrti. Odklad je ve všech zmiňovaných případech opatření pouze dočasné a nelze ho ujednat navždy.

⁸⁶ KRÁLÍK, M. Otázky a odpovědi. In *Rekodifikace & Praxe*, 2013, roč. I., č. 9/2013. s. 20

Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Soud je oprávněn podle ustanovení § 1155 odst. 1 OZ zrušení spoluvlastnictví odložit, a to nejdéle na 2 roky. „Toto ustanovení doplňuje zásadu, podle níž o zrušení spoluvlastnictví nelze žádat v nevhodnou dobu nebo k újmě jen některého ze spoluvlastníků.“⁸⁷

„Smyslem citovaného ustanovení je umožnit soudu, aby v taxativně vymezených případech dovolil časově omezené prodloužení existence spoluvlastnictví, které by jinak mohlo být k návrhu kteréhokoli spoluvlastníka zrušeno.“⁸⁸

Soud může o odkladu zrušení spoluvlastnictví rozhodnout ve dvou případech:

- a) má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě spoluvlastníka nebo
- b) má-li být zabráněno vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka.

Ad a) Pod toto ustanovení bude zřejmě možné zahrnout širokou škálu případů, ve kterých bude potřeba vzít v úvahu právo každého spoluvlastníka na zrušení jeho účasti ve spoluvlastnictví a zároveň i případné riziko majetkové ztráty jiného spoluvlastníka. „Lze v této situaci uvažovat např. o případech, kdy věc ve spoluvlastnictví bude pronajata na základě velmi výhodné nájemní smlouvy za podmínek, které spoluvlastníkům zajistí dosažení nadstandardního zisku na dobu časově omezenou a limitovanou trváním spoluvlastnického vztahu. Obdobně by bylo možno nahlížet např. na situaci, kdy rovnodílní spoluvlastníci uzavřou dohodu o velmi rozsáhlé investici, kterou provede jen jeden z nich, a která bude kompenzována bezplatným užíváním věci ve spoluvlastnictví (domu apod.), přičemž na tuto dohodu neinvestující spoluvlastník přistoupí, protože má dočasně zajištěnou potřebu bydlení jiným způsobem.“⁸⁹

⁸⁷ VRAJÍK, M. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Anag, 2014. s. 338

⁸⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 659

⁸⁹ Tamtéž

V těchto případech pak odklad zrušení spoluvlastnictví rozhodně nemá primárně vést k tomu, že poměry spoluvlastníků zůstanou nezměněny, ale má poskytnout dostatečně dlouhou dobu k tomu, aby se majetkové riziko odstranilo. Dle mého názoru je však období dvou let poměrně krátké na to, aby se v něm v některých specifických případech dala vyřešit výše specifikovaná majetková rizika. Odklad spoluvlastnictví soudem předpokládá velmi zásadní důvody, pro které má být prolomeno základní právo spoluvlastníka žádat zrušení spoluvlastnictví. Z logiky věci se tak bude jednat o komplikované a závažné případy, které ze své podstaty nebude s největší pravděpodobností možné řešit v rámci dvou let a tím spíše ne v kratší době.

Ad b) Ve spojení s předcházejícím důvodem lze usoudit, že pojem „vážné ohrožení oprávněného zájmu“ lze vyložit jako ohrožení zájmu, který je odlišný od zájmu majetkového a intenzita ohrožení je vyšší. „Zde lze předpokládat, že soudní praxe bude inklinovat k uplatnění závěrů, jež v poměrech OZ 1964 vedly k zamítání žalob podle § 142 odst. 2 OZ.“⁹⁰ Zřejmě tak nejčastějším zájmem bude zájem spočívající v bydlení. Nicméně nebude se jistě jednat o zájem jediný. Je evidentní, že rámec daný ustanovením § 1155 OZ je velmi rozsáhlý a bude úkolem judikatury vymezit konkrétní důvody, které povedou soudy k odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví. Částečně je možné vycházet i ze starší judikatury k ABGB, bohužel v mnoha ohledech je tato již nepoužitelná vzhledem k času, který uplynul a vzhledem ke změnám, které se za tuto dobu udály.

Důvody, které mají vést k soudnímu odkladu zrušení spoluvlastnictví, musí být ze své podstaty důvody dočasnými, nikoliv trvalými. Toto pojetí je totiž v jednoznačném souladu s ustanovením § 1140 OZ a doplňuje zásadu, že požadavek spoluvlastníka na zrušení podílového spoluvlastnictví nesmí být uplatněn v nevhodnou dobu nebo pouze k újmě některého ze spoluvlastníků. Pokud by tomu totiž bylo obráceně, tyto důvody by konstantně a trvale bránily likvidaci spoluvlastnického poměru a odklad v řádu několika let by neměl žádný smysl. V souladu s touto teorií se vyjádřila i judikatura k ABGB. „I újmou ostatních spoluvlastníků jest jen újma

⁹⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 662

pomíjející, v dozírné době odstranitelná a rázu objektivního. Prodeji není na závalu, že spoluvlastník pozbuje bytu a že za bytové tísně nebude s to, by si opatřil nový byt.“⁹¹

Judikatura k ABGB byla i tak k zohledňování bytových potřeb spoluvlastníka jako důvodů odkladu poměrně zdrženlivá, když vyložila, že „za újmu ve smyslu § 830 obč. zák. nelze pokládat skutečnost, že spoluvlastník ztratí snad určité osobní výhody, vyplývající dosud ze společného vlastnictví (bezplatné užívání místností ve společném domě).“⁹²

Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti

Dalším právním důvodem pro odklad zrušení spoluvlastnictví je také zakotvení odkladu v závěti. Pokud s takovým ustanovením dědicové nesouhlasí, mají možnost změnit ho svou dohodou. Ustanovení bude použitelné v případech, kdy zůstavitel je výlučným vlastníkem věci, která jeho smrtí má připadnout do podílového spoluvlastnictví jeho dědiců.

Pokud je odklad zrušení spoluvlastnictví zakotven závěti, považuje se za příkaz, (vedlejších doložka závěti podle ustanovení § 1551 a násl. OZ). Podle ustanovení § 1569 OZ se příkaz posuzuje jako rozvazovací podmínka.

Podle starší judikatury k ABGB platí, „že v projevu zůstavitele v závěti: "jest mým přáním, by dům zůstal v rodině", nelze spatřovati ustanovení o zachování společenství ve smyslu § 832 obč. zák.“⁹³, tedy v dnešních poměrech zakotvení odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti.

⁹¹ Vážný 10550/31

⁹² Vážný 1438/22

⁹³ Vážný 7391/27

Odklad zrušení podílového spoluvlastnictví založené dohodou účastníků

Stejně jako soud může rozhodnout o odkladu zrušení podílového spoluvlastnictví, stejně tak lze k odkladu dospět na základě společné dohody spoluvlastníků. „Ustanovení § 1154 odst. 1 OZ umožňuje spoluvlastníkům širokou možnost promítnout okolnosti doprovázející existenci každého spoluvlastnického vztahu do uzavření dohody o tom, že po určitou dobu (omezenou zákonem maximálním rozsahem deseti let) nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví. Toto ustanovení tak dává spoluvlastníkům široké pole působnosti, kde z nejrůznějších důvodů budou potřebovat – byť časově omezenou – garanci trvání spoluvlastnického vztahu.“⁹⁴

Zásada zrušitelnosti spoluvlastnictví může být prolomena dohodou spoluvlastníků. Ani takovou dohodou nelze možnost zrušení spoluvlastnictví vyloučit jednou pro vždy a nelze se v dohodě ani vzdát práva v budoucnu takovou úmluvu opačnou dohodou zrušit.

Dohoda spoluvlastníků o odkladu zrušení jejich spoluvlastnictví musí obsahovat výslovné ustanovení o konkrétní délce trvání odkladu. Z textu zákona vyplývá, že dohodu nelze uzavřít na déle než 10 let, a pokud by došlo k uzavření na déle než 10 let, takové ujednání není neplatné, dohoda však bude zavazovat účastníky právě na zákonem stanovenou maximální možnou délku (10 let).

Zákonodárce výslovně zakotvil i možnost prodloužení takové dohody a to proto, aby nemohla vzniknout žádná pochybnost, zda taková možnost existuje. Co se týká formy dohody, klade zákonodárce na spoluvlastníky poměrně striktní požadavky, neboť ujednání o odkladu zrušení spoluvlastnictví vyžaduje formu veřejné listiny. Týká-li se ujednání nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, zapíše se odklad zrušení spoluvlastnictví do veřejného seznamu.

Podle ustanovení § 1156 OZ odklad zrušení spoluvlastnictví lze později změnit dohodou spoluvlastníků. Taková dohoda bude opět vyžadovat formu veřejné listiny, neboť dle ustanovení § 564 OZ vyžaduje-li zákon určitou formu pro právní jednání, lze

⁹⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 662

jeho obsah změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Nedojde-li k dohodě o změně obsahu dohody, může k takové změně dojít rozhodnutím soudu vydaným na návrh spoluvlastníka, který prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval, anebo že se podstatně změnila okolnosti, pro něž k odkladu spoluvlastnictví došlo.

Lze tak uzavřít, že „všechny zákonné možnosti omezující zrušení podílového spoluvlastnictví nejsou v rozporu s východiskem vyplývajícím z §1140 odst. 1 OZ, ale představují zákonnou výjimku z uvedeného základního principu.“⁹⁵ Podmínky, za kterých bude setrvání ve spoluvlastnictví přicházet do úvahy, jsou v OZ konkretizovány a rozšířeny. Proti tomu předchozí právní úprava všechny možné varianty a možnosti podřazovala výhradně režimu § 142 odst. 2 OZ 1964. „Vývoj postupně ukáže, zda širší obsah možností daný nově současnou právní úpravou se také odrazí v jejím skutečném využití v reálných spoluvlastnických vztazích.“⁹⁶

⁹⁵ KRÁLÍK, M. Otázky a odpovědi. In *Rekodifikace & Praxe*, 2013, roč. I., č. 9/2013. s. 21

⁹⁶ Tamtéž

5 Vypořádání podílového spoluvlastnictví

Pokud je podílové spoluvlastnictví zrušeno (ať už dohodou spoluvlastníků, nebo soudním rozhodnutím), musí být následně i vypořádáno. Vypořádání spoluvlastnictví představuje proces, při kterém dojde k rozdělení předmětu spoluvlastnictví (ať už reálným rozdělením nebo jiným způsobem) mezi spoluvlastníky v návaznosti na velikost jejich spoluvlastnických podílů.

„Se zrušením podílového spoluvlastnictví – ať již dohodou spoluvlastníků, či rozhodnutím soudu – je nerozlučně spojeno vypořádání spoluvlastníků, jejichž práva byla zrušením dotčena. Smyslem tohoto vypořádání není jen poskytnutí přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl, ale vyřešení všech vztahů, které tvořily mezi podílovými spoluvlastníky v souvislosti s existencí podílového spoluvlastnictví, popř. které se vytvářejí mezi dřívějšími podílovými spoluvlastníky v souvislosti se zrušením podílového spoluvlastnictví.“⁹⁷

Vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví se tak má vždy provádět jako vypořádání v nejširším slova smyslu, v jeho rámci se má přihlížet např. i k tomu, zda a do jaké míry některý z dřívějších podílových spoluvlastníků zhodnotil společnou nemovitou věc investicemi apod. V této souvislosti tak rozeznáváme tzv. užší vypořádání (určení konkrétního způsobu vypořádání) a tzv. vypořádání v širším smyslu, které obvykle zahrnuje především otázky investic do společné věci. O vypořádání v tzv. širším slova smyslu bude pojednáváno v samostatné části této práce.

Vypořádat zrušené podílové spoluvlastnictví lze několika způsoby. Způsoby vypořádání a možnost uplatnění konkrétního způsobu se liší především podle toho, zda podílové spoluvlastnictví bylo zrušeno dohodou účastníků či soudním rozhodnutím.

⁹⁷ Rozsudek NS, č.j. 4 Cz 11/69, ze dne 28. 2. 1969

5.1 Vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou účastníků

V případě vypořádání provedeného dohodou spoluvlastníků je kladen důraz na smluvní volnost spoluvlastníků, kteří mohou spoluvlastnictví vypořádat jakýmkoliv objektivně možným způsobem (§1141 OZ). Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vždy musí obsahovat i konkrétní způsob vypořádání (i kdyby měl být proveden úplně bezplatně). Ustanovení § 1141 odst. 2 OZ obsahuje výčet způsobů vypořádání – rozdělení společné věci, prodej z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převod vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních. Tento výčet však není taxativní a především v něm nelze spatřovat závaznou zákonnou posloupnost. Lze si totiž představit celou řadu jiných způsobů, kterými lze spoluvlastnictví vypořádat. Spoluvlastníci tak mohou např. společnou věc darovat, směnit nebo zničit. Jakkoliv mají spoluvlastníci ve své dohodě právo volit mezi všemi možnými způsoby vypořádání, musejí však respektovat zákonné výjimky (např. § 1142 OZ).

5.1.1 Rozdělení společné věci

Rozdělení společné věci je způsob vypořádání, který přichází v úvahu jak v případě soudního rozhodnutí, tak při dohodě účastníků. Zatímco soud vždy musí tuto možnost zvažovat na prvním místě, spoluvlastníci tímto ustanovením omezení nejsou. Spoluvlastníci jsou však omezováni zákonem (ustanovení § 1142 OZ), o těchto zákonných omezeních je pojednáváno v této práci souhrnně jak pro vypořádání soudem, tak pro vypořádání dohodou spoluvlastníků.

Rozdělení věci nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se podíl v penězích. Není tedy překážkou, pokud díly vzniklé rozdělením společné věci přesně neodpovídají velikosti bývalých spoluvlastnických podílů. V této souvislosti tak připadá do úvahu finanční kompenzace, kterou se vzniklé nerovnosti mohou vyrovnat.

Zároveň možnost finanční kompenzace přichází do úvahy i v situaci, kdy nově vzniklé díly sice korespondují s velikostí bývalých podílů, jejich ekonomická hodnota je však odlišná. Taková situace nastává nejvíce u dělení pozemků, kde jedna část má

ekonomicky mnohem větší hodnotu, než část druhá (např. na jedné části je postavena stavba). Výše finanční kompenzace poté závisí pouze na dohodě spoluvlastníků. Soudní praxe v ustálené podobě dovodila, že pokud je jednomu ze spoluvlastníků ukládána povinnost uhradit finanční kompenzaci, je takový spoluvlastník povinen prokázat tzv. finanční připravenost. Tedy je povinen prokázat, že objektivně má k dispozici finanční prostředky, které mají jako kompenzace sloužit. Z logiky věci plyne, že spoluvlastníci nejsou tímto judikatorním závěrem v uzavírání dohod limitováni.

5.1.2 Nabytí výlučného vlastnického práva některým ze spoluvlastníků

Nabytí vlastnického práva některým ze spoluvlastníků je nejčastějším způsobem vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví. Obvykle bývá nabytí výlučného vlastnického práva, resp. ztráta vlastnictví spoluvlastnického podílu kompenzována finanční částkou. Výše takové náhrady závisí výlučně na vůli účastníků, kteří ji mohou určit s přihlédnutím k hodnotě společné věci, ale mohou ji vázat i na zcela jiná kritéria. Rozhodně není vyloučeno, aby vlastnické právo nabyl jeden ze spoluvlastníků zcela bez jakékoliv finanční kompenzace. „O takovém řešení mohou strany uvažovat především tam, kde jeden ze spoluvlastníků v dřívějším období do společné věci investoval vysoké částky na opravu věci a nyní je mu dle dohody přikázána do vlastnictví, nebo tam kde lze do budoucna očekávat nutnost vynaložení investic do věci.“⁹⁸

„Návrh podílového spoluvlastníka, že na druhého spoluvlastníka, který vlastní celý zbývajících spoluvlastnický podíl, převede svůj podíl na věc, je návrhem dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, podle níž se oslovený spoluvlastník stane výlučným vlastníkem celé věci, za což zaplatí navrženou náhradu.“⁹⁹

⁹⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 561

⁹⁹ Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 2476/2005, ze dne 11. 7. 2006

5.1.3 Prodej věci a rozdělení výtěžku

Zákon rozeznává dva druhy prodeje společné věci, tzv. z volné ruky a ve veřejné dražbě. V rámci dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví připadá zřejmě v úvahu pouze prodej z volné ruky, zatímco v případě soudního rozhodnutí se uplatní veřejná dražba. Pokud spoluvlastníci naleznou společnou vůli věc prodat, bude tomu právě z volné ruky, k zániku spoluvlastnictví poté dojde prodejem společné věci.

V případě prodeje společné věci tzv. z volné ruky, spoluvlastníci převádí vlastnické právo ke společné věci kupní smlouvou. Jedná se o organizačně méně náročný proces než je prodej ve veřejné dražbě.

Výtěžek si poté spoluvlastníci rozdělí zpravidla podle velikosti svých podílů, v souladu s principem smluvní volnosti si však spoluvlastníci mohou výtěžek rozdělit podle zcela jiného klíče.

5.2 Vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Provede-li likvidaci podílového spoluvlastnictví na návrh některého ze spoluvlastníků soud, je zároveň podle ustanovení § 1143 OZ povinen rozhodnout i o způsobu vypořádání. Způsoby vypořádání jsou v případě soudního rozhodnutí vyjmenovány taxativně – reálné rozdělení společné věci, přikázání společné věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům a v neposlední řadě také prodej společné věci ve veřejné dražbě. „Při rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není soud vázán žalobním návrhem a je povinen dodržet zákonné pořadí způsobů vypořádání.“¹⁰⁰ Soud je tak nejprve povinen zabývat se otázkou, zda je možno společnou věc rozdělit. Pokud rozdělení není dobře možné, přikáže ji za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Teprve za situace, kdy společnou věc nechce žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej ve veřejné dražbě.

Soud zároveň nemůže provést vypořádání jinými, než v zákoně taxativně vymezenými způsoby.

Judikatura¹⁰¹ se již dříve vyjádřila k souladu likvidace podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu¹⁰² a ústavně zaručeným právem na ochranu vlastnického práva. Bylo vyloženo, že ustanovení § 142 odst. 1 OZ 1964 je ústavně konformní, když zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nepředstavuje zásah do práva na ochranu vlastnictví.

¹⁰⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 396

¹⁰¹ Usnesení ÚS, č.j. IV. ÚS 739/2000, ze dne 30. 7. 2001

¹⁰² Dříve ustanovení § 142 odst. 1 OZ 1964

5.3 Rozdělení společné věci

Prvním ze způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem je rozdělení společné věci. Jedná se o zcela prioritní způsob, který má přednost před všemi ostatními způsoby. Priorita jednak jednoznačně vyplývá a i v podmínkách OZ 1964 vyplývala z textu zákona, navíc tento závěr byl konstantně potvrzen i judikaturou.

„Názor, že § 142 odst. 1 OZ 1964 stanoví nejen možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí, v němž mohou být tyto jednotlivé způsoby vypořádání použity, odpovídá konstantní soudní praxi (viz např. stanovisko býv. NS č.j. Cpj 37/88, publikované pod č. 1/1989 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, viz též R 37/1982 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek) a také vyplývá jasně ze znění zákona. Soud může provést způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, spočívající v přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu nebo v nařízení prodeje a rozdělení výtěžku, jen pokud není rozdělení věci dobře možné.“¹⁰³

Základní podmínkou pro rozdělení společné věci je skutečnost, že věc je reálně dělitelná. „Zjištění, zda lze konkrétní věc rozdělit, je vždy výsledkem individuálního posouzení věci.“¹⁰⁴ Za reálně dělitelné věci nelze považovat věci pouze fakticky a technicky dělitelné, musí zde být dáno i funkční opodstatnění takového dělení. O dělitelnou věc jde tehdy, nemá-li rozdělení na části za následek její znehodnocení nebo změnu ekonomického určení.¹⁰⁵

¹⁰³ Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 2568/2003, ze dne 21. 10. 2004

¹⁰⁴ Tamtéž

¹⁰⁵ Srov. HURDÍK, J. in FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita a Doplněk, 2002.

5.3.1 Zákonná omezení dělení společné věci

V praxi by mohla mít důsledná a bezvýjimečná aplikace pravidla priority rozdělení závažné důsledky. Zákodárce tak stanovil korektivy, které mají zmírňovat případné vzniklé tvrdosti. Existují zákonná omezení, pro která nelze společnou věc rozdělit.

Hledisko podstatného snížení hodnoty věci

Podle ustanovení §1144 odst. 1 OZ je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Hledisko podstatného snížení hodnoty věci tak představuje zcela nové a výchozí pravidlo, naproti tomu pravidlo, že rozdělení by mělo být „dobře možné“ stanovené v OZ 1964 se i nadále objevuje v ustanovení § 1147 OZ, jedná se však o hledisko vedlejší.

„Cenou, z níž by se mělo při posuzování vycházet, je samozřejmě cena, za niž je možné v daném místě a čase společnou věc prodat. Je třeba zdůraznit, že podstatné snížení hodnoty věci brání pouze soudnímu vypořádání společné věci. Naproti tomu v případě dohody mají spoluvlastníci možnost rozdělit společnou věc i v případě, že by to znamenalo podstatnou ztrátu její hodnoty. Toto pravidlo v sobě odráží již zmiňovaný široce uplatněný princip smluvní volnosti spoluvlastníků.“¹⁰⁶

Hledisko podstatného snížení hodnoty věci je standardním ustanovením v mnoha evropských právních řádech a vycházel z něj i ABGB¹⁰⁷. Ačkoliv tak není výslovně stanoveno, ABGB zdůrazňoval, že rozdělení brání, pokud by bylo dělení spojeno se značnými, nepoměrnými náklady.

„Přirozené (fysické, reální) rozdělení společných pozemků (§ 843 obč. zák.) nelze provést, je-li spojeno se značným zmenšením jejich hodnoty. Tomu je tak i tehdy, jestliže provedení takového rozdělení vyžaduje velkých nákladů nebo by mělo v zápětí

¹⁰⁶ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 85

¹⁰⁷ Vážný 5266/25

přílišné rozkouskování společných pozemků, jež by vylučovalo rozumné, účelné a úspěšné hospodaření na nich.“¹⁰⁸

„Pouhá možnost, rozdělití společnou věc, nedává ještě spoluvlastníku práva (§ 843 obč. zák.) domáhati se fyzického rozdělení společné věci, nýbrž musí to býti možnost také hospodářsky zdůvodněná, totiž takové fyzické dělení nesmí býti spojeno se značným zmenšením hodnoty a velikými náklady.“¹⁰⁹

Ke stejnému závěru došla i současná konstantní judikatura NS, která stanovila, že „věc, jejíž reálné rozdělení by vyžadovalo vynaložení nepřiměřených nákladů účastníků, nelze považovat za reálně dělitelnou.“¹¹⁰ „Hledisko finanční nákladnosti rozdělení věci je jedním ze standardních korektivů při úvaze, zda je společná věc dělitelná či nikoliv.“¹¹¹

Hledisko finanční nákladnosti rozdělení je vždy třeba hodnotit ze dvou úhlů pohledu. Z objektivního hlediska je třeba zkoumat, zda uvažované náklady nejsou nepřiměřeně vysoké. Ze subjektivního hlediska je poté třeba posoudit, zda lze na spoluvlastnících spravedlivě požadovat, aby takové náklady nesli. „Rozhodnutí soudu o reálném rozdělení věci v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví by mělo obsahovat uvedení výše nákladů rozdělení s tím, zda jsou účastníci ochotni se podílet na jejich úhradě. Jestliže část podílových spoluvlastníků požaduje reálné rozdělení věci, a proto je ochotna hradit převážnou část nákladů na rozdělení věci, není možné učinit závěr, že po účastnících nelze požadovat vynaložení nákladů spojených s rozdělením věci; v takovém případě je věc dělitelná, i když náklady jsou, posuzováno podle obvyklých měřítek, v nepoměru s cenou nově vzniklých nemovitostí. V rozporu se zákonem by byl naopak postup, kdyby soud odmítl přihlédnout k ochotě jedné ze

¹⁰⁸ Vážný 16947/38

¹⁰⁹ Vážný 5266/25

¹¹⁰ Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 92/2005, ze dne 3. 8. 2005

¹¹¹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 580

stran nést vyšší náklady na rozdělení věci než druhá strana a nemovitost přikázal druhé straně.¹¹²

Dle starší judikatury k ABGB¹¹³ nebudou za nepřiměřeně vysoké považované náklady, které budou menší než 15% hodnoty společné věci.

Věc sloužící k určitému účelu, zemědělské pozemky

Věc nelze podle ustanovení § 1142 odst. 1 OZ rozdělit, pokud má jako věc sloužit k určitému účelu. Zemědělský pozemek může být podle ustanovení § 1142 odst. 2 OZ rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné, jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti přístupu. Je třeba zdůraznit že tato zákonná omezení se uplatní i v případě vypořádání provedeným rozdělením dohodou, nedopadají tedy pouze na soudní rozhodování.

Ustanovení dopadá na věci, které jsou jinak objektivně dělitelné, svým rozdělením by však pozbyla původně určeného účelu. Každá věc má jako celek svůj účel a jistě nebylo úmyslem zákonodárce zamezit rozdělení kterékoliv věci. Z důvodové zprávy k OZ tak vyplývá, že citované ustanovení má mířit především na společné věci (zejména věci hmotné a nemovité) určené dlouhodobě veřejně prospěšným cílům. Je třeba ale zdůraznit, že toto pravidlo brání pouze rozdělení společné věci, neuplatní se tedy při vypořádání jedním z ostatních způsobů. Jedná se však o poměrně restriktivní výklad, který zcela přesahuje rámec zákona.

„Úvahu o nemožnosti rozdělení věci, která slouží jako celek určitému účelu, je vždy nutno poměřovat základním principem, podle kterého nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví.“¹¹⁴

Ustanovení § 1144 odst. 2 OZ zakládá zákonná omezení pro dělení zemědělských pozemků.¹¹⁵ Rozdělení těchto pozemků tedy musí být provedeno tak, aby

¹¹² Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2977/ 2010, ze dne 29. 5. 2012

¹¹³ Vážný 5764/25 – Soudní praxe v období účinnosti ABGB považovala za nedělitné nemovitosti, nebylo – li jejich rozdělení možné bez „přestaveb poměrně nákladných“, kam řadila náklady přesahující 15% domu.

¹¹⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 563

vzniklé pozemky byly účelně obdělávatelné, kumulativně vzhledem musí k a) rozloze a současně b) možnosti stálého přístupu.

5.3.2 Nemožnost rozdělit věc na díly odpovídajícím spoluvlastnickým podílům

V praxi dochází k situacím, že zákonem stanovené podmínky pro rozdělení společné věci budou naplněny, ale věc není fakticky možné rozdělit na takové díly, které přesně korespondují s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků. Dle ustanovení § 1144 odst. 2 OZ není skutečnost, že společnou věc nelze rozdělit na díly, které by svou hodnotou přesně odpovídaly velikosti ideálních spoluvlastnických podílů, zákonnou překážkou dělení věci.

V takovém případě lze vzniklý rozdíl vyrovnat v penězích. Povinnosti finančního vyrovnání musí být pojata do výroku soudního rozhodnutí. Taková povinnost bude logicky uložena tomu spoluvlastníku, kterému se dostalo více, než činil jeho spoluvlastnický podíl. Výše finančního vypořádání by měla respektovat pravidla o tzv. přiměřené náhradě ve smyslu ustanovení § 1147 OZ. O přiměřené náhradě v penězích bude pojednáno dále v této práci.

„V případě rozdělení věci se upřednostňuje takový postup, kdy věc bude rozdělena s přihlédnutím k velikosti spoluvlastnických podílů tak, aby nevznikala povinnost poskytnout finanční vyrovnání. Reálnému rozdělení věci však nebrání podle okolností konkrétního případu ani to, že takové dělení není možné, ale přicházelo by do úvahy dělení věci na více samostatných věcí ve velikostech nekorrespondujících dosavadním spoluvlastnickým podílům a s nutností finančního vyrovnání.“¹¹⁶

¹¹⁵ Zemědělským pozemkem se rozumí pozemek obhospodařovaný v režimu § 1 odst. 2 Zákona o ochranu zemědělského půdního fondu.

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen „zemědělská půda“).

Zároveň je předmětem ochrany citovaného ustanovení i všechny další zemědělské pozemky, které fakticky slouží k výkonu zemědělské činnosti, pokud taková činnost není v rozporu se zákonem.

¹¹⁶ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1431/2012, ze dne 10. 7. 2012

5.3.3 Zřízení služebnosti či jiného věcného práva při reálném rozdělení společné věci

Soud by měl vždy dbát o to, aby nové uspořádání poměrů bylo pro spoluvlastníky co možná nejspravedlivější, nedbá tak pouze o zájmy žalobce, ale je limitován mnoha zákonnými požadavky (na rozdíl od vypořádání dohodou spoluvlastníků). V této souvislosti je tak nutné, aby v případě rozdělení společné věci vznikly funkční a využitelné entity a žádný ze spoluvlastníků nebyl při rozdělení věci nijak znevýhodněn či úplně vyloučen. Této využitelnosti lze v mnoha případech dosáhnout zřízením některým z věcných práv k věci cizí, která umožní užívání nově vzniklých věcí efektivním způsobem.

Ustanovení § 142 odst. 2 OZ 1964 umožňovalo, aby soud svým rozhodnutím při rozdělení společné věci zřídil věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti. Podle ustanovení § 1145 OZ při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídít služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. Je tak zřejmé, že současná právní úprava je v tomto ohledu mnohem širší. Zatíženou věcí nemusí být nutně věc nemovitá, může být vedle služebnosti zřízeno i reálné břemeno a nebo jiné omezující reálné břemeno.¹¹⁷ „Zatímco úprava v OZ 1964 připouštěla výhradně zřízení věcného břemene *in rem*, což ostatně vyplývalo z jednoznačné formulace zákona, současná právní úprava takové kategorické omezení neobsahuje, a nelze tak zřejmě zcela vyloučit i zřízení služebnosti vázané na konkrétní osobu oprávněného. Je ovšem otázkou budoucího směřování soudní praxe, zda k tomuto rozšiřujícímu přístupu svolí.“¹¹⁸

¹¹⁷ Zuklinová se ve své publikaci *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.*, 2. Vydání, Praha: Linde a.s., 2013, přiklání k názoru, že takovým omezujícím právem může být i právo stavby. Právo stavby je podle ustanovení § 1240 OZ věcným právem stavebníka, které lpí na pozemku a spočívá v oprávnění stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Ustanovení o právu stavby v OZ koresponduje se zásadou *superficies solo cedit*. Osobně se s výše popsaným právním názorem ztotožňuji, neboť je patrné, že zákonodárce v ustanovení § 1145 OZ chtěl zakotvit široké pole možností tak, aby reálné rozdělení společné věci bylo pro všechny spoluvlastníky co nejspravedlivější, čehož lze dosáhnout právě širokou škálou věcných práv k věci cizí. Právo stavby je nepochybně jedním z jiných věcných práv, tak jak ho ustanovení § 1145 OZ předpokládá.

¹¹⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář.* I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 597

V praxi bude ustanovení § 1145 OZ zřejmě nejčastěji aplikované na případy rozdělení nemovitých věcí. Lze si například představit situaci, kdy aby bylo možné řádně a efektivně užívat nově vzniklý pozemek, bude nutné zatížit dřívější pozemek služebností stezky, průhonu a cesty dle ustanovení § 1274 OZ.

Je ale třeba zdůraznit, že „věcné právo nemusí jít nutně výlučně ku prospěchu nově vzniklé věci. Lze využít kombinaci mnoha odlišných způsobů řešení, které toto zákonné ustanovení nijak nevylučuje, a tím poskytuje soudu poměrně široké aplikační možnosti. Nejvhodnější způsob řešení bude vždy záviset na konkrétních okolnostech daného případu.“¹¹⁹ Na druhou stranu je současná právní úprava oproti předcházející i užší, neboť je zúžena na situace, kdy ke zřízení věcného práva má dojít pouze, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.

5.3.4 Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci

Ustanovení § 1150 OZ zakotvuje princip ochrany třetí osoby, které svědčí věcné právo k rozdělované věci. Tento princip se uplatní bez ohledu na to, zda k vypořádání rozdělením dochází na základě dohody spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. Je potřeba zdůraznit, že zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je ryze interní záležitostí spoluvlastníků. Na takovou skutečnost ostatně upozorňuje i důvodová zpráva: „zrušení spoluvlastnictví nemůže mít za následek újmu osoby na spoluvlastnictví nezúčastněné.“ Z tohoto důvodu nelze připustit, aby rozdělení společné věci bylo na újmu třetí osobě, která má věcné právo ke společné věci. Věcným právem se v této souvislosti v souladu se závěry judikatury a odborné literatury myslí především zástavní právo, věcná břemena a služebnosti, právo zadržovací. Úprava v OZ je oproti úpravě obsažené v OZ 1964 širší, neboť ochranu nevztahuje pouze na nemovité věci.

Je třeba poukázat i na spojitost ustanovení § 1150 OZ spolu s ustanovením § 1264 odst. 2 OZ, podle kterého se služebnost nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.

„Názorným příkladem budiž zástavní právo vážnoucí na pozemku, který bude rozdělen mezi spoluvlastníky. V tomto případě zatíží zástavní právo všechny pozemky

¹¹⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 401

vzniklé rozdělení, což ostatně výslovně upravuje i pravidlo § 1351 OZ („Při rozdělení zastavené věci zatíží zástavní právo všechny věci vzniklé rozdělením“).¹²⁰

Ve stejném duchu se již za doby účinnosti OZ vyjádřila i judikatura NS. „Zástavní právo váznoucí na věci nezaniká reálným rozdělením věci na více samostatných věcí v právním smyslu. Při reálném rozdělení věci zatížené zástavním právem na více samostatných věcí v právním smyslu vzniká zástavnímu věřiteli k novým věcem v právním smyslu vespolečné (simultánní) zástavní právo.“¹²¹ „To platí i při reálném rozdělení zástavy, kterou je bytový dům nebo budova (nemovitost), na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.“¹²²

Podle ustanovení § 1151 OZ při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním. Výše citované ustanovení se tak vztahuje speciálně na případy rozdělení společné věci v případě, že rozdělovaná věc je věcí panující a je v její prospěch zřízeno věcné břemeno. Ustanovení se tak nevztahuje obecně na všechna věcná práva, nýbrž pouze na věcná břemena, a to ať už služebnosti nebo břemena reálná. S příchodem OZ bylo rozšířeno pojetí věcného břemene, které se již neváže výlučně na věc nemovitou¹²³.

„Každý z nových vlastníků nových věcí v právním smyslu se *ex lege* stává oprávněný z věcného břemene, které dříve svědčilo (prospívalo) celé věci (celému jmění).“¹²⁴ Takové věcné břemeno však nemůže být v neprospěch povinného z věcného břemene rozšířeno. Příkladem takového rozšíření by podle Zuklínové¹²⁵ i Králíka¹²⁶

¹²⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 413

¹²¹ Takové zástavní právo, z něhož je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení celé pohledávky (nebo její části) z kterékoli zástavy.

¹²² Rozsudek NS, č.j. 29 Odo 661/2006, ze dne 22. 4. 2008

¹²³ Tato skutečnost vyplývá ze znění ustanovení § 1257 OZ.

¹²⁴ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura.* 2. vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 98

¹²⁵ Tamtéž

mohla být situace, kdyby vodu na služebném pozemku najednou bralo více oprávněných než před rozdělením. V případě, že by k takovému nadměrnému zatížení povinného, resp. třetí osoby došlo, měla by tato právo obrátit se na soud s negatorní žalobou. Soud by si v probíhajícím řízení musel nejdříve zodpovědět předběžnou otázku, zda povinnosti vyplývající z věcného břemene jsou pro třetí osobu přiměřená či nikoliv.

Pokud naopak věcné břemeno pro rozdělení společné věci jen některým nově vzniklým dílům, vzhledem k dílům ostatním takové věcné břemeno ze zákona zanikne. To ostatně vyplývá i z ustanovení § 1299 a násl. OZ.

Ustanovení § 1151 OZ je zjevně inspirováno zněním ustanovení § 844 ABGB¹²⁷. „Vzhledem k absenci praktických zkušeností s řešením problémů podřaditelných pod § 1151 OZ, bude praxe alespoň zpočátku vycházet z poznatků získaných v době účinnosti ABGB.“¹²⁸ Podle judikatury k ABGB „při fyzickém rozdělení panujícího pozemku zůstává každá oddělená část pozemku oprávněnou k výkonu služebnosti, pokud rozdělením nenastalo nadměrné zatížení služebného statku, s nímž strany, zřizující služebnost, počítati nemohly nebo podle smluvního úmyslu nepočítaly.“¹²⁹

Podle ustanovení § 1152 OZ rozdělí-li se zatížená věc¹³⁰ a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních. Toto ustanovení se tak naopak vztahuje pouze na situace, kdy rozdělovanou věcí je věc zatížená věcným břemenem

¹²⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 643

¹²⁷ Podle ustanovení § 844 ABGB služebnosti, mezníky a listiny, nutné ku společnému užívání, nelze dělit. Listiny uloží se, není-li nějaké závady, u nejstaršího účastníka. Ostatní účastníci obdrží na svůj náklad ověřené opisy. Není-li dohody, trvají pozemkové služebnosti ve prospěch všech částí dále, služebnost však nesmí se tím rozšířit nebo státi se pro služební statek obtížnější. Prospívá-li výkon služebnosti toliko jednotlivým částem, zanikne právo pro ostatní části.

¹²⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 642

¹²⁹ Vážný 9657/30

¹³⁰ Podle ustanovení § 1257 OZ odst. 1 věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

a navíc je takto zatížen pouze jen některý její díl, který se v budoucnu stane věcí v právním smyslu. V takovém případě oprávnění z věcného břemene, kterým je zatížen určitý díl rozdělované věci, ze zákona přejde na nového vlastníka, oprávnění vůči dílům ostatním naopak ze zákona zaniknou. I přesto, že OZ obsahově shodné ustanovení neobsahoval, tato otázka v souvislostech s katastrálním právem nečinila větší potíže, neexistují tak ani žádné relevantní závěry judikatury. Katastrální úřady vycházely z domněnky, že na oddělené části společné věci nikdy věcné břemeno nevázlo. Pokud tak rozsah věcného břemene byl určen geometrickým plánem, katastrální úřad z geometrického plánu musel zjistit, zda věcné břemeno vázne i na oddělené části pozemku, pokud ne, zapsáno nebylo. Pokud rozsah věcného břemene naopak z geometrického plánu nevyplýval, bylo nutné prohlášení oprávněného o tom, že takové věcné břemeno vůči nově vzniklému celku zaniklo.

Ustanovení § 1153 OZ je přejaté ustanovení § 848a ABGB. Podle ustanovení § 1153 OZ poskytuje-li právo ze služebnosti nebo jiné zatížení právo k plodům nebo užitkům, může a) každá z oprávněných osob, pokud se dělí věc panující, nebo b) každá z obtížených osob, pokud se dělí věc obtížená, navrhnout, aby vykonávání upravil soud. Soud vykonávání upraví s ohledem na povahu a účel zatížení, jakož i s ohledem na hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů tak, aby výsledek odpovídal zásadám slušnosti a aby se zatížení nezvětšilo.

5.4 Přeměna spoluvlastnictví domu na vlastnictví bytů a nebytových prostor

Bytové spoluvlastnictví jako zvláštní druh spoluvlastnictví podílového bylo blíže specifikováno v kapitole 3 této práce. Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Jednotka může dle ustanovení § 1164 OZ vzniknout následujícími způsoby:

- na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu ustanovení § 1164 odst. 1 OZ,
- na základě dohody podílových spoluvlastníků o oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ve smyslu ustanovení § 1164 odst. 2 OZ,
- na základě dohody manželů v případě změny rozsahu společného jmění manželů v případě vypořádání společného jmění manželů ve smyslu ustanovení § 1164 odst. 2 OZ.

Ve výše uvedených případech dochází ke vzniku jednotky zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), a to na základě projevu vůle dotčených osob. Jednotka tak vzniká buď prohlášením, nebo na základě dohody dotčených osob (ať už podílových spoluvlastníků nebo manželů či bývalých manželů). Takto učiněným projevem vůle dochází ke vzniku vlastnického práva k jednotce. „Z dikce OZ je výslovně zřejmé, že při přeměně dosavadní nemovité věci ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví či ve společném jmění na bytové spoluvlastnictví, spočívající v rozdělení nemovité věci na jednotky, může jít o projev vůle nikoliv pouze vlastníka domu a pozemku, nýbrž také osoby oprávněné k tomu z jiného věcného práva k nemovité věci než práva vlastnického (zpravidla půjde o právo stavby).”¹³¹

Mimo výše uvedené možnosti však ve smyslu ustanovení § 1165 OZ jednotka vznikne také, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení

¹³¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. s. 470

a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění. V takovém případě má rozhodnutí soudu konstitutivní povahu.

Dle závěrů judikatury NS¹³² rozdělení budovy na jednotky představuje samostatný čtvrtý způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví. Zároveň tento způsob má přednost před přikázáním věci do vlastnictví některého ze spoluvlastníků či prodejem společné věci. V rozporu se závěry NS se již po delší dobu konfrontuje část odborné literatury s argumentem, že fakticky nedochází k reálnému rozdělení věci, nýbrž pouze k dělení právnímu.

Co se týče postoje ÚS, ten již dříve vyslovil závěr, že tzv. bytové spoluvlastnictví představuje způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví nastupující při nemožnosti reálného dělení věci a předchází přikázání věci některému ze spoluvlastníků.¹³³

„Rozdělení budovy v podílovém spoluvlastnictví na bytové jednotky má přednost před jinými způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví. Hypotetická možnost komplikací při správě a údržbě domu, ke kterým by mohlo v budoucnu dojít, nemůže sama o sobě vyloučit dělení domu na jednotky.”¹³⁴ Tento závěr byl potvrzen i nejnovější judikaturou.¹³⁵

„Při úvahách o vypořádání podílového spoluvlastnictví k domu jeho rozdělením na jednotky je třeba přihlédnout i k okolnostem dalšího možného soužití účastníků v jednom domě. K takovému rozdělení soud přistoupí pouze v případě, že vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu.”¹³⁶ „Samotná okolnost, že účastníci vedou soudní spor o zrušení

¹³² Tento jednoznačný závěr je zdůrazňován již po delší dobu (např. rozsudek NS č.j. 22 Cdo 3242/2007, ze dne 18.9. 2007, usnesení NS č.j. 22 Cdo 2595/2008, ze dne 1. 6. 2010).

¹³³ Usnesení ÚS, č.j. I. ÚS 174/2005, ze dne 12. 4. 2006

¹³⁴ Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 2595/2008, ze dne 1. 6. 2010

¹³⁵ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 4000/2015, ze dne 9. 12. 2015

¹³⁶ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 559/2004, ze dne 22. 4. 2004

a vypořádání spoluvlastnictví, je zpravidla důkazem toho, že vztahy mezi nimi nejsou optimální; to však nemůže vyloučit možnost rozdělení domu na jednotky.”¹³⁷

„Samotná skutečnost, že určitý způsob dělení nemovitosti při vypořádání spoluvlastnictví není optimální, ještě neznamena, že by šlo o dělení nemožné. Reálné rozdělení by nebylo dobře možné zejména v případě, že by nově vzniklé nemovitosti nebylo možno řádně užívat anebo pokud by náklady na rozdělení věci byly nepřiměřeně vysoké. To, že nově vzniklé nemovitosti bude možno užívat s určitým omezením oproti předchozímu stavu, není významné.”¹³⁸

¹³⁷ Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 2595/2008, ze dne 1. 6. 2010

¹³⁸ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 3105/2014, ze dne 28. 1. 2015

5.5 Příkazání společné věci

Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, a to za přiměřenou náhradu. Příkazání společné věci jako jeden ze způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví přichází v úvahu až v tom případě, že rozdělení věci není dobře možné, jedná se tak v pořadí o druhý způsob, jakým může soud rozhodnout. Takové rozhodnutí soudu navíc zcela jednoznačně předpokládá souhlas spoluvlastníka, do jehož vlastnictví má být společná věc přikázána. Zároveň společná věc může být přikázána pouze jednomu spoluvlastníkovi, případně více spoluvlastníkům, vždy se však musí jednat o subjekt, který již je na spoluvlastnictví zainteresovaný, nemůže tak být věc přikázána subjektu, který stojí zcela spoluvlastnický poměr.

Co se týče historického vývoje právní úpravy příkazání společné věci, je nutno podotknout, že současná právní úprava obsažená v ustanovení § 1147 OZ není inspirována úpravou ABGB. Možnost přikázat společnou věc jednomu ze spoluvlastníků totiž ABGB vůbec neznal. Stejnou cestou se zřejmě chtěl vydat i tvůrce OZ, když z původního návrhu zákona a z důvodové zprávy tato forma vypořádání nijak nevyplývá. Důvodová zpráva z první poloviny roku 2009 naopak výslovně uvádí, „že na rozdíl od dohody spoluvlastníků, jejímuž obsahu se – pokud jde o způsob vypořádání – nekladou meze, bude v možnostech soudu rozhodnout jen o reálném rozdělení společné věci nebo o jejím prodeji v dražbě. Soud tedy nebude moci rozhodovat o tom, že věc přikáže do výlučného vlastnictví některému ze spoluvlastníků. Tohoto výsledku bude možné dosáhnout jen prodejem věci v dražbě s tím, že soud rozhodne, že dražby se zúčastní jen spoluvlastníci.“

Uvedený rozpor zřejmě plyne ze skutečnosti, že zákonodárce se nejprve chtěl přiklonit k úpravě ABGB, která, jak již bylo výše řečeno, variantu vypořádání příkazáním společné věci vůbec neznala. Následně však tato možnost byla zavržena s tím, že v současných tuzemských poměrech je neudržitelná. Z tohoto důvodu byl přejat text ustanovení § 142 odst. 1 OZ 1964 věty třetí a čtvrté.

5.5.1 Formy rozhodnutí o přikázání

Rozhodnutí soudu o přikázání společné věci může mít trojí formu. Soud může rozhodnout o tom, že společná věc je přikázána do výlučného vlastnictví některého ze spoluvlastníků. Takové řešení je zřejmě nejčastější. Společná věc ale může být také přikázána více dosavadním spoluvlastníkům, mezi kterými opět vzniká podílové spoluvlastnictví. V takovém případě je nutné, aby ve výroku soudu byly konstituována i konkrétní výše nových spoluvlastnických podílů.

Zároveň je ale možné, aby se část věci ze spoluvlastnictví oddělila, oddělená část poté může být přikázána do spoluvlastnictví dosavadních spoluvlastníků. Touto otázkou se již zabýval ÚS¹³⁹, který se ztotožnil se závěry NS, který tuto problematiku judikoval tak, že nelze dovodit nemožnost takového vypořádání. Je-li v pravomoci soudu zachovat podílové spoluvlastnictví účastníků k celé věci zamítnutím žaloby (§ 142 odst. 2 OZ 1964), lze tím spíše zachovat je k minimalizované oddělitelné části vypořádávané věci.

5.5.2 Kritérium velikosti podílu, kritérium účelnosti využití věci

V praxi často nastává situace, kdy o společnou věc jeví zájem více ze spoluvlastníků nebo dokonce všichni z nich, společnou věc je ale možné přikázat pouze jednomu z nich. V takové situaci by soud měl zvážit celou řadu skutečností a zhodnotit všechna relevantní kritéria, na základě kterých následně rozhodne, komu ze spoluvlastníků společnou věc přikáže.

„Přikázání věci do vlastnictví některého ze spoluvlastníků je podmíněno naplněním předpokladů, které lze s jistou dávkou zjednodušení odlišit na subjektivní a objektivní. Dlouhodobě ustáleně a správně traktovaným předpokladem, který vyjadřuje i současná právní úprava, je skutečnost, že spoluvlastník, kterému má být věc přikázána, s tímto postupem souhlasí.“¹⁴⁰ Mezi kritéria objektivní je možno zařadit kritérium velikosti spoluvlastnického podílu a kritérium účelnosti využití společné věci.

¹³⁹ Usnesení ÚS, č.j. IV. ÚS 536/05, ze dne 10. 7. 2006

¹⁴⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 610

Za doby účinnosti OZ 1964 objektivní kritéria byla pojata přímo v textu zákona a bylo je možno hodnotit jako kritéria hlavní. Poměrně zásadní změnou OZ oproti OZ 1964 bylo vypuštění kategorie tzv. hlavních (privilegovaných) kritérií. Zatímco podle ustanovení § 142 odst. 1 OZ 1964 bylo nutné přihlížet k velikosti spoluvlastnického podílu a účelnému využití věci, tento přístup OZ opustil. Již s účinností OZ se však předpokládalo, že tato změna nebude mít na praxi prakticky žádný dopad, neboť dosavadní soudní praxe explicitně zdůraznila, že hlediska uvedená v ustanovení § 142 odst. 1 OZ 1964 je sice třeba vzít do úvahy, nejedná se však o bezvýjimečné pravidlo¹⁴¹.

Ve stejném duchu se vyjádřila i nejnovější judikatura NS.¹⁴² „V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou často dány skutečnosti, umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit přikázání věci každé ze stran sporu. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená. Dovolací soud opětovně vyslovil, že při rozhodování o vypořádání podílového spoluvlastnictví je třeba vždy vzít do úvahy hlediska uvedená v § 142 odst. 1 OZ 1964 (nyní § 1142 a násl. OZ.), nejde však o hlediska rozhodující; to, komu bude věc přikázána, záleží na úvaze soudu, která může vyjít i z jiných než v zákoně výslovně uvedených kritérií, respektujících základní principy soukromého práva (nyní viz § 2 a násl. OZ). Soud se v rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má zabývat výší podílů spoluvlastníků a účelným využitím věci, jeho rozhodnutí však může vyjít i z jiných skutečností. Dovolací soud by pak úvahy soudů rozhodujících v nalézacím řízení mohl zpochybnit jen v případě, že by byly zjevně nepřiměřené. Uvedené platí v zásadě i v poměrech občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.; **soud musí i nadále přihlížet k účelnému využití společné věci a k výši podílů spoluvlastníků.**“¹⁴³

¹⁴¹ Tuto domněnku vyslovil Michal Králík v komentáři k OZ - SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 610

¹⁴² Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1450/2015, ze dne 17. 6. 2015

¹⁴³ Tamtéž

V souladu se závěry nejnovější judikatury NS lze uzavřít, že OZ sice kritéria pro přikázání věci výslovně nestanoví a ponechává je tak na úvaze soudů, lze ale i při aplikaci § 1147 OZ vycházet z pravidel, vytýčených judikaturou k § 142 odst. 1 OZ 1964. Soudy by se tak i v prostředí OZ měly zabývat tzv. objektivními kritérii, ačkoliv tato hlediska z textu zákona vypadla. Není však povinností soudu z těchto skutečností nakonec vyjít při svém rozhodování, nejedná se tedy o jediné a bezvýjimečné hledisko. Naopak objektivní kritéria jsou pouhým vodítkem a soud má možnost vyjít z naprosto jiných skutečností, pokud se mu zdají být relevantní.

Co se týče velikosti spoluvlastnického podílu, toto hledisko v praxi nikdy nečinilo větší komplikace, z toho důvodu se k němu judikatura ani blíže nevymezovala. Stejně tak i v případě hlediska účelného využití věci praxe neřešila závažnějších otázek a v této souvislosti bude možno vycházet i z dřívější judikatury. Tato se soustředila především na řešení otázky účelnosti využití společné věci především v souvislosti s obytnými domy a nemovitostmi obecně. Již starší judikatura¹⁴⁴ dovodila, že u obytných domů se má brát v potaz bytová potřeba spoluvlastníků, má se zkoumat, kdo dům obýval, kdo a v jaké míře ho udržoval a investoval do něj, kdo je schopen jeho údržby i nadále.

5.5.3 Kritérium solventnosti

Vedle tzv. objektivních kritérií existuje i hledisko tzv. subjektivních kritérií, které je reprezentováno hlediskem tzv. kredibility (solventnosti) spoluvlastníka k vyplacení přiměřené náhrady. Přestože hledisko kredibility nebylo a není hlediskem zákonným, jeho existenci judikatura nikdy nezpochybňovala. „Pokud soud podílové spoluvlastnictví k věcem zruší a vypořádává ho přikázáním nemovitostí jednomu nebo více spoluvlastníkům, jsou pro přikázání stanovena nejen kritéria velikosti podílů a účelného využití věci, ale také schopnost spoluvlastníka, kterému jsou nemovitosti přikazovány do vlastnictví, zaplatit přiměřenou náhradu.“¹⁴⁵

¹⁴⁴ Rc 54/1973

¹⁴⁵ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2147/2009, ze dne 22. 11. 2010

V případě přikázání společné věci jednomu ze spoluvlastníků je tak třeba předem zkoumat, v jaké míře jsou daní spoluvlastníci schopni stanovenou náhradu zaplatit a také v jaké lhůtě jsou tak schopni učinit. Rozhodující tak není pouze fakt, že spoluvlastník finančními prostředky disponuje, ale také v jaké lhůtě je schopen svou povinnost splnit. Toto pravidlo se uplatní především tehdy, pokud více ze spoluvlastníků bude disponovat potřebným finančním obnosem. „Jestliže oba podíloví spoluvlastníci prokážou u soudu při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví schopnost náhradu zaplatit, svědčí kritérium solventnosti tomu, kdo tak může učinit bez ohledu na to, zda mu bude v budoucnu (po zrušení a vypořádání spoluvlastnictví) poskytnuta třetí osobou půjčka; to platí tím více, může-li druhá strana vyplatit podíl jen na základě půjček z více zdrojů.“¹⁴⁶

Lze tak shrnout, že tzv. objektivní i subjektivní hlediska mají při rozhodování soudů i nadále své místo, ačkoliv nejsou kritérii zákonnými. Soudy by ale při svém rozhodování měly přihlídnout nejen k nim, ale zohlednit vždy všechny specifické okolnosti daného případu. Ve stejném duchu smýšlel i zákonodárce, který tzv. privilegovaná kritéria záměrně vypustil z textu OZ a ponechal soudům ještě širší pole působnosti pro zvážení, ze kterých okolností při svém rozhodování vyjde. Jakkoli hlavní kritéria z textu zákona zmizela, i nadále představují hlediska, která soud má vždy vzít v úvahu a jsou pro jeho rozhodnutí významná. Vždy však závisí na úvaze soudu, které okolnosti mají pro daný případ nejvyšší relevanci a kterému spoluvlastníkům společnou věc nakonec přikáže. V souladu s touto teorií tak soud může společnou věc přikázat i tomu spoluvlastníkovi, kterému tzv. objektivní kritéria nesvědčí.

Mimo tzv. objektivní a subjektivní kritéria se v praxi vyskytuje mnoho dalších pomocných hledisek, jejichž aplikace má zásadnější význam především v situacích, kdy aplikace objektivních kritérií vyznívá rovnocenně a nelze na jejich základě stanovit, komu by společná věc měla být přikázána. Takovým pomocným kritériem je nejen kritérium solventnosti, ale může jím být např. citová vazba některého ze spoluvlastníků ke společné věci, užívání věci rodinným příslušníkem, vlastnictví další nemovité věci jedním ze spoluvlastníků, zdravotní stav či věk spoluvlastníka atd.

¹⁴⁶ Rozsudek NS, č.j 22 Cdo 3073/2013, ze dne 19. 3. 2014

V souladu s tímto závěrem se vyjádřil i NS v jednom ze svých průlomových rozsudků.¹⁴⁷ Skutkově se jednalo o případ zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům, na kterých leží lyžařský areál. Žalobci v areálu podnikali, byli vlastníky i vedlejších souvisejících pozemků, investovali do něj finanční prostředky, vybudovali potřebné zázemí, provedli zhodnocení a díky podnikání disponovali i prostředky potřebnými k vyplacení náhrady. Teoreticky jim tak svědčila objektivní i subjektivní kritéria. Tohoto stavu však dosáhli protiprávně, neboť z provozování tohoto areálu žalované vyloučili. Soudy obou stupňů vzaly v potaz právě kritéria, která hrála ve prospěch žalobců.

Dovolací soud následně v tomto případě dovodil, že „pokud jeden z podílových spoluvlastníků prokáže, že v nemovitosti převážně podnikal a investoval do ní, příp. investoval do staveb, které jsou umístěny na pozemku v jeho výlučném vlastnictví, slouží však lepšímu využití společné věci, a je oproti druhému spoluvlastníkovi schopen vyplatit přiměřenou náhradu, jsou tu významné okolnosti pro přikázání nemovitosti do jeho výlučného vlastnictví. Jestliže však uvedeného stavu dosáhl tento spoluvlastník tak, že protiprávně vylučoval druhého z užívání věci, zadržoval výnosy z podnikání se společnou věcí a i jinak v rozporu s dobrými mravy bránil druhému věc užívat, pak k jeho přednostem takto dosaženým nelze přihlídnout; prokázané opakované a úmyslné jednání v neprospěch druhého spoluvlastníka, které je v rozporu se zákonnými či dohodnutými pravidly pro užívání společné věci a nakládání s ní musí jít naopak k tíži toho, kdo se takto chová. Jinak řečeno, v souladu se zásadou *nemo turpitudinem suam allegans auditur* se spoluvlastník v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemůže dovolávat skutečností, které by jinak svědčily v jeho prospěch, pokud jsou tyto skutečnosti důsledkem jeho protiprávního jednání, případně takového jednání, které je v rozporu s dobrými mravy.“¹⁴⁸

¹⁴⁷ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2598/2010, ze dne 28. 3. 2011

¹⁴⁸ Tamtéž

5.5.4 Přiměřená náhrada

„Přiměřenou náhradu je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jaká byla představována podílem spoluvlastníka, jenž byl přisouzen ostatním spoluvlastníkům.“¹⁴⁹

Judikatura konstantně stanovila, že výše přiměřené náhrady se má především odvíjet od tzv. ceny obvyklé. Pokud jde o způsob jejího zjištění, má být zjištěna tržní hodnota celé věci a z ní se podle velikosti podílu má určit cena za konkrétní podíl. Stanovení výše přiměřené náhrady je vždy otázkou právní, naopak stanovení ceny obvyklé je otázkou skutkovou.

„Otázka výše přiměřené náhrady je podle ÚS otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znaleckým posudkem či odborným vyjádřením. Důkaz znaleckým posudkem, včetně případného slyšení znalce, je soud oprávněn hodnotit podle ustanovení § 132 OSŘ, čili především podle zásady volného hodnocení důkazů. Hodnocení soudu však nemohou podléhat odborné znalecké závěry ve smyslu jejich správnosti, soud může hodnotit přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění znaleckého nálezu a jeho soulad s ostatními provedenými důkazy.“¹⁵⁰ Nutno však podotknout, že ÚS ve výše citovaném rozhodnutí zřejmě zaměnil otázku zjištění ceny obvyklé za otázku stanovení přiměřené náhrady.

V souladu s výše uvedenými závěry je potom i ustanovení § 492 odst. 1 OZ, podle kterého hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. V poměrech OZ se do budoucna jistě objeví otázka, zda základem pro určení přiměřené náhrady může být i její cena mimořádná. Mimořádná cena se podle ustanovení § 492 odst. 2 OZ stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

¹⁴⁹ Nález ÚS, č.j. III. US 102/1994, ze dne 15. 12. 1994

¹⁵⁰ Usnesení ÚS, č.j. I. ÚS 637/2007, ze dne 13. 3. 2008

Osobně jsem toho názoru, že citované ustanovení je použitelné i v případě určení přiměřené náhrady při přikázání společné věci jednomu ze spoluvlastníků. Spoluvlastnické poměry jsou často poměry velmi komplikované, úzce spjaté s rodinou či obecně mezilidskými vztahy účastníků. Je nanejvýš pravděpodobné, že se v budoucnu vyskytnou případy, ve kterých pro spoluvlastníky bude mít společná věc mnohem vyšší hodnotu, než je její objektivní hodnota (cena obvyklá). Taková situace nastane zejména tam, kdy společná věc představuje rodový majetek, ke kterému mají spoluvlastníci silnou citovou vazbu. Tedy by v takovém případě jistě bylo na místě určit vyšší přiměřené náhrady s přihlédnutím k mimořádné ceně společné věci. Jen tak totiž může být vypořádání pro všechny spoluvlastníky spravedlivé. Tuto otázku ale s jistotou zodpoví budoucí judikatura.

V praxi dále nastávají situace, kdy základem pro určení přiměřené náhrady nemůže být cena obvyklá. Je tomu tak např. tehdy, kdy je nemožné určit cenu obvyklou pro silná specifika společné věci, např. se jedná o velmi specifický podnik, který nelze srovnat s jiným nebo je společná věc z nějakého důvodu neprodejná, avšak není naprosto bez ekonomické hodnoty. V takovém případě bude v souladu se zásadou zákazu *denegatio iustitiae* nutno cenu určit jinak.

5.6 Prodej společné věci

„Postup prodeje věci výtěžku podle podílu zajišťuje, že se každému ze spoluvlastníků dostane majetkové hodnoty odpovídající výši jeho podílu z výtěžku, získaného prodejem věci, a naopak zamezí tomu, že spoluvlastník jemuž by byla přisouzena náhrada, by při nesolventnosti spoluvlastníka, který se stal výlučným vlastníkem, musel náhradu vymáhat exekučně, a to ještě ne vždy úspěšně.“¹⁵¹

Vypořádání podílového spoluvlastnictví prodejem společné věci je nejméně častou variantou. Naprosté minimum sporů končí prodejem společné věci, a to zejména proto, že se v drtivé většině najde spoluvlastník, který má o společnou věc zájem. Pokud je tomu opačně a spoluvlastníci opravdu o společnou věc nestojí, obvykle ji prodají sami bez probace soudním rozhodnutím, tzv. z volné ruky. Prodej společné věci navíc přichází na řadu až v situaci, kdy věc není možné rozdělit a není možné ji ani přikázat některému ze spoluvlastníků. Podle ustanovení § 1147 OZ soud nařídí prodej společné věci v dražbě v případě, že žádný ze spoluvlastníků společnou věc nechce. Tento předpoklad je však třeba chápat v širším rozsahu, než plyne ze samotné dikce zákona.

K prodeji by dle závěrů judikatury mělo dojít jednak za situace, kdy žádný ze spoluvlastníků o nabytí společné věci nejeví zájem, ale jednak také proto, že spoluvlastník zájem sice jeví, ale není u něj naplněno hledisko kredibility. „Předpoklad „nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků“ stanovený v ustanovení § 142 odst. 1 OZ 1964 pro třetí způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, tj. prodej věci a rozdělení výtěžku podle podílů, je naplněn tehdy, jestliže jeden nebo více spoluvlastníků sice přikázání věci do svého vlastnictví navrhuje, avšak nejsou schopni zbývajícimu spoluvlastníkovi (spoluvlastníkům) přiměřenou náhradu zaplatit.“¹⁵² Ve stejném duchu se vyjádřil NS i ve své starší judikatuře, když uvedl, že „podmínky pro přikázání věci za přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 OZ 1964 nejsou dány, i když žalobce navrhuje, aby věc, již nelze rozdělit, byla přikázána jemu, jestliže nemá na zaplacení přiměřené náhrady, sám nechce věc užívat a hodlá ji naopak prodat, pokud mu bude

¹⁵¹ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1305/2007, ze dne 30. 10. 2008

¹⁵² Tamtéž

přikázána a jestliže ani další spoluvlastník přikázání věci do svého vlastnictví za náhradu nenavrhne. V takovém případě může soud nařídit prodej věci.¹⁵³

Zákonodárce do OZ explicitně nevtělil ustanovení o rozdělení výtěžku prodeje podle velikosti spoluvlastnických podílů. Důvod takové absence lze jen těžko dovodit, v praxi však zřejmě nebude činit větší obtíže. Stručně se o rozdělení výtěžku z prodeje zmiňuje ustanovení § 1148 odst. 3 OZ, podle kterého prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy podle předchozích odstavců ještě před tím, než se mezi spoluvlastníky rozdělí výtěžek.

5.6.1 Pojem veřejná dražba

„Věc se nesmí prodat z volné ruky, prodává se jen ve veřejné dražbě.“¹⁵⁴ Ustanovení § 1147, které odkazuje na prodej společné věci ve veřejné dražbě, je zcela nejednoznačné, neboť z něj není patrné, zda se má jednat o dražbu podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách nebo taktéž o dražbu soudní ve smyslu OSŘ, nebo se má naopak jednat pouze a výlučně o dražbu soudní. „Vzhledem ke smyslu rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, jimž má být umožněno dokončit likvidaci spoluvlastnického vztahu, lze usuzovat, že výrazem veřejná dražba se míní i dražba soudní v režimu § 348 OSŘ.“¹⁵⁵

V tomto světle pak je předpokladem pro prodej věci v soudní dražbě nařízení výkonu rozhodnutí na podkladu návrhu některého z účastníků – bývalých spoluvlastníků. Rozsudek o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání prodejem společné věci představuje dle konstantní judikatury exekuční titul. „Předpokladem pro zahájení řízení o prodej nemovitosti po zrušení podílového spoluvlastnictví je nařízení výkonu rozhodnutí soudem na návrh některého ze spoluvlastníků. Rozsudkem o zrušení podílového spoluvlastnictví k nemovitostem a o nařízení jejich prodeje vzniká pouze exekuční titul, který opravňuje kteréhokoli ze spoluvlastníků, aby se podle části šesté

¹⁵³ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1563/1999, ze dne 16. 5. 2000

¹⁵⁴ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 90

¹⁵⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 618

občanského soudního řádu domáhal jeho výkonu.“¹⁵⁶Z logiky věci tak vyplývá, že v případě, že ani jeden ze spoluvlastníků návrh na výkon rozhodnutí nepodá, nemůže dojít ani k soudnímu prodeji společné věci. Spoluvlastníci mají v takovém případě možnost společnou věc zpeněžit tzv. z volné ruky či případně ve veřejné dražbě dle ZVD.

Dalším úskalím prodeje společné věci ve vykonávacím řízení je situace, kdy společnou věc se stanoveným postupem nepodaří zpeněžit. Společná věc tak i nadále zůstává v podílovém spoluvlastnictví dosavadních spoluvlastníků, což představuje značný problém. „Podílové spoluvlastnictví, které soud svým pravomocným rozhodnutím zrušil a vypořádal tak, že nařídil prodej věci a rozdělení výtěžku prodeje mezi spoluvlastníky podle podílů (§ 142 odst. OZ 1964), zanikne dnem, v němž dojde k prodeji věci. Do té doby mohou spoluvlastníci nakládat se svými spoluvlastnickými podíly, aniž by přitom byli omezeni ve své smluvní volnosti jenom proto, že bylo soudem pravomocně rozhodnuto o zrušení a vypořádání jejich podílového spoluvlastnictví.“¹⁵⁷

Výše specifikovaná právní úprava je pro realizaci prodeje společné věci v dražbě poměrně komplikovaná a ku škodě věci ne příliš přehledná.

5.6.2 Dražba provedená pouze mezi spoluvlastníky

Podle ustanovení § 1147 odst. 2 OZ v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky. Zároveň ale podle téhož ustanovení nařídí soud prodej pouze tehdy, nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků. Lze tak říci, že ustanovení §1147 OZ je vnitřně rozporné, neboť pokud žádný ze spoluvlastníků společnou věc nechce (ať už proto, že o ni nejeví zájem, nebo že nedisponuje potřebnými finančními prostředky), neexistuje ani žádný logický důvod, pro který by soud měl nařídít dražbu konanou pouze mezi spoluvlastníky. Nelze si zároveň představit ani žádný relevantní odůvodněný případ, pro který by soud měl dražbu omezit pouze na osobu spoluvlastníků. „Jestliže by uvedená úprava měla

¹⁵⁶ Rozsudek NS, č.j. 20 Cdo 1886/2006, ze dne 25. 1. 2007

¹⁵⁷ Rozsudek NS, č.j. 21 Cdo 2145/2009, ze dne 23. 9. 2010

směřovat na případy, kdy spoluvlastníci zájem o věc mají, ale nejsou schopni zaplatit přiměřenou náhradu vycházející z obvyklé ceny, pouze částku nižší, lze důvodně pochybovat, jestli by v tomto měly soudy spatřovat odůvodněné případy pro subjektivě omezenou dražbu. Je-li obecně smyslem dražebního prodeje dosáhnout maximální možné ceny, pak výše uvedený případ jde proti základním principům dražebního prodeje.¹⁵⁸

Jediný odůvodněný důvod pro tzv. subjektivě omezenou dražbu v souladu s názorem Michala Králíka¹⁵⁹ spatřuji v situacích, kdy společná věc pro spoluvlastníky bude mít zvláštní oblibu. V této rovině by zřejmě řešení této problematiky zůstalo v akademické rovině, neboť téměř naprostá většina předmětů, k nimž má být soudně zrušeno a vypořádáno podílové spoluvlastnictví, takové vlastnosti postrádá.

Nejpravděpodobněji se tak jedná o pozůstalost z doby, kdy zákonodárce chtěl možnost přikázání věci za přiměřenou náhradu zcela opustit, tak jak o tom bylo v této práci hovořeno již dříve. V tomto smyslu se ostatně vyjadřuje i důvodová zpráva. Následně se znovuzakotvením možnosti vypořádat podílové spoluvlastnictví přikázáním jednomu ze spoluvlastníků zřejmě institut dražby konané pouze mezi spoluvlastníky nebyl z textu zákona vyňat, ačkoliv tomu tak být mělo.

¹⁵⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 618

¹⁵⁹ KRÁLÍK, M. in SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 620

5.7 Vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu

Jak již bylo nastíněno, vypořádání podílového spoluvlastnictví lze chápat ve dvou rovinách. První rovinou je tzv. vypořádání *stricto sensu*, kdy se na návrh některého ze spoluvlastníků nejdříve podílové spoluvlastnictví ke konkrétní společné věci (příp. věcem) zruší, následně se poté vypořádá některým ze způsobů, které zákon předpokládá. V této souvislosti se vypořádá pouze právo vlastnické ke společné věci. Druhou rovinou je poté vypořádání v širším smyslu (*largo sensu*), které respektuje obecně uznávaný požadavek, aby v řízení došlo k vyřešení i souvisejících otázek, které se zrušeného spoluvlastnictví týkaly.

Současná právní úprava se problematice vypořádání v širším smyslu věnuje v ustanovení § 1148 a násl. OZ a výslovně tak zakotvuje přípustnost takového požadavku. Jakkoliv úprava OZ 1964 takovou úpravu zcela postrádala, požadavek širšího vypořádání je a byl judikaturou NS dlouhodobě aprobován, když podle ní „se vypořádání ve smyslu § 142 OZ 1964 provádí jako vypořádání v nejširším slova smyslu, v jeho rámci se přihlíží např. i k tomu, zda a do jaké míry některý z dřívějších podílových spoluvlastníků zhodnotil společnou nemovitou věc investicemi apod.“¹⁶⁰

„O návrhu (vzájemném návrhu) požadujícím zaplacení určité částky z důvodu širšího vypořádání je však vždy třeba rozhodnout samostatným výrokem rozsudku, nikoli jen v rámci náhrady za spoluvlastnický podíl. Rozhodly-li soudy o širším vypořádání podílového spoluvlastnictví bez řádného návrhu na takové vypořádání, jde o případ, kdy tu nebyl návrh na zahájení řízení, ačkoliv podle zákona ho bylo třeba.“¹⁶¹

Problematika širšího vypořádání se rozkládá do tří dílčích okruhů. Prvním z okruhů je otázka investic vynaložených některým ze spoluvlastníků na společnou věc. Druhým okruhem je otázka vypořádání společného závazku, který vznikl spoluvlastníkům v souvislosti s pořízením této věci. Vypořádání podílového spoluvlastnictví lze provést jako vypořádání v širším slova smyslu, a to na základě

¹⁶⁰ Rozhodnutí NS, č.j. 4 Cz 11/69, ze dne 28. 2. 1969

¹⁶¹ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 4193/2008, ze dne 14. 12. 2010

návrhu účastníka nebo vzájemného návrhu. Třetím okruhem je poté otázka náhrady za užívání společné věci nad rámec velikosti spoluvlastnického podílu.

5.7.1 Otázka vypořádání investic do společné věci

Otázka investic do společné věci spadá pod problematiku správy společné věci, o které je pojednáno v kapitole 3 této práce. Takový závěr dovodila i judikatura NS, podle které „rozhodnutí o tom, jaký náklad a v jaké výši má být vynaložen do společné věci, je rozhodnutím o hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 OZ 1964.“¹⁶² Vypořádání těchto investic však obvykle probíhá až na samotném konci spoluvlastnického poměru, tedy v době jeho zániku.

Zásadním bodem v souvislosti s řešením otázky vypořádání investic do společné věci je otázka, zda investice byly provedeny na základě dohody spoluvlastníků (ať už dohody jednomyslné nebo řádně majoritní), nebo zda byly učiněny bez souhlasu spoluvlastníka.

Pokud tak bylo učiněno bez souhlasu spoluvlastníka, uplatní se ustanovení § 1136 OZ, podle kterého spoluvlastník, který vynaložil na společnou věc náklad v zájmu ostatních spoluvlastníků bez jejich vyrozumění a souhlasu, může požadovat a) poměrnou část náhrady v rozsahu zhodnocení věci, jednalo-li se o náklad, který byl spoluvlastníkům ku prospěchu, b) náhradu nutných nákladů, jednalo-li se o náklad, který by bylo vynaložit na záchranu věci. Judikatura týkající se problematiky z dob účinnosti OZ 1964 zůstane i nadále použitelná, neboť ji bude možné podřadit pod režim ustanovení § 1136 OZ. „Obsahově jde o řešení prakticky shodné co do výše náhrady se závěry, ke kterým judikatura dospěla v poměrech OZ 1964.“¹⁶³

V případě, že investice byla provedena se souhlasem spoluvlastníků, půjde o dohodu spoluvlastníků o správě společné věci. V této souvislosti tak spoluvlastník, který ku prospěchu ostatních investici provedl, bude mít nárok na úhradu této investice. Pokud by si spoluvlastníci neujednali jiný způsob úhrady této investice, uplatnilo by se

¹⁶² Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 599/99, ze dne 21. 6. 2001

¹⁶³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. I. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 629

ustanovení § 1122 OZ a vycházelo by se z velikosti spoluvlastnických podílů. Obdobně bude nutné postupovat i v situaci, kdy k rozhodnutí došlo řádně většinovým spoluvlastníkem, menšinový spoluvlastník poté v takovém případě bude povinen tyto náklady nést v poměru svého spoluvlastnického podílu.

Lze předpokládat, že v případě souhlasu spoluvlastníků týkajícího se investic do společné věci, budou mít tito (především potom spoluvlastník investující) sami zájem na řádném vypořádání investic. V takovém případě mohou uzavřít dohodu, na základě které se na investicích budou podílet zcela jinak, než by odpovídalo velikosti jejich podílů nebo účinnost této dohody mohou vázat až na okamžik zániku jejich spoluvlastnického poměru.

5.7.2 Otázka vypořádání závazku vzniklého v souvislosti s pořízením společné věci

Otázka vypořádání závazku vzniklého v souvislosti s pořízením společné věci je v judikatuře i odborné literatuře rozebírána velmi stroze a je omezena na pouhé konstatování, že možnost vypořádání takového nároku je v rámci širšího vypořádání možná. „Podle ustálené soudní praxe soud, který ruší podílové spoluvlastnictví účastníků k určité věci a přikazuje ji některému ze spoluvlastníků za přiměřenou náhradu, stanoví tuto náhradu odpovídajícím podílem z obvyklé ceny celé věci, aniž by tuto výši jakkoli upravoval s ohledem na vzájemné pohledávky nebo kompenzační námitky účastníků. Přitom není relevantní, zda jde o vypořádání investic účastníků do společné věci (tzv. vnosů) anebo o vypořádání společného závazku vzniklého jim v souvislosti s pořízením vypořádávané věci. V obou případech jde o tzv. vypořádání podílového spoluvlastnictví v širším smyslu.“¹⁶⁴

¹⁶⁴ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 4193/2008, ze dne 14. 12. 2010

5.7.3 Otázka užívání věci podílovým spoluvlastníkem na rámec velikosti jeho podílu

Tato otázka již byla v této práci podrobněji rozebrána v kapitole a v této souvislosti na ni odkazují.

„V rámci tohoto širšího vypořádání je nezbytné důsledně rozlišovat právní povahu jednotlivých nároků, neboť jejich posouzení např. z hlediska promlčení může být výrazně odlišné od povahy samotného zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.“¹⁶⁵

¹⁶⁵ KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich*. Vyd. 2. Praha: Leges, 2014. s. 443

6 Procesní aspekty řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má povahu *iudicium duplex*, jedná se o řízení sporné. Takové řízení vede k vydání konstitutivního rozhodnutí.¹⁶⁶ Konstitutivním rozhodnutím soud založí nová práva a povinnosti. Aktivně legitimován k podání žaloby je každý spoluvlastník, a to výlučně spoluvlastník, žádná osoba stojící vně spoluvlastnického poměru právem obrátit se na soud s žalobou o zrušení a vypořádání nedisponuje. Účastníky řízení musí být vždy všichni podíloví spoluvlastníci, a to naprosto bez ohledu na velikost jejich spoluvlastnických podílů. Ve smyslu ustanovení § 91 odst. 2 OSŘ v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jde o taková společná práva nebo povinnosti, že se rozsudek musí vztahovat na všechny účastníky, kteří vystupují na jedné straně a úkony jednoho z nich tak platí i pro ostatní. Jestliže účastníky řízení nejsou všichni spoluvlastníci, měla by tato skutečnost vést k zamítnutí žaloby.

V souladu se zásadou, že nikdo nesmí být nucen ve spoluvlastnictví setrvat, se právo obrátit na soud s žalobou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nepromlčuje ani neprekluduje. „Právo žádat konstitutivní rozhodnutí se může promlčet jen v případech, že to zákon výslovně stanoví. V oblasti věcných práv jde v zásadě jen o případ, kdy se bývalý manžel již nemůže domáhat vypořádání společného jmění manželů soudní cestou, protože uplynuly tři roky od zániku SJM a nastoupily účinky nevratitelné právní domněnky.“¹⁶⁷

Specifikem řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je skutečnost, že soud není vázán návrhem žalobce na konkrétní způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví.¹⁶⁸ Soud tak může o způsobu vypořádání rozhodnout naprosto jinak, než účastníci navrhnou, a to zejména proto, že existuje zákonná posloupnost způsobů vypořádání, kterou je soud povinen respektovat. V souladu s tímto

¹⁶⁶ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1089/2007, ze dne 24. 6. 2009

¹⁶⁷ KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich*. Vyd. 2. Praha: Leges, 2014. s. 433

¹⁶⁸ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 559/2004, ze dne 22. 4. 2004

pravidlem žalobce ani není povinen v žalobě označit konkrétní způsob vypořádání, ostatně tento požadavek nevyplývá ani z textu zákona. Je však praxí, že takový způsob žalobce obvykle volí a v žalobě navrhuje, a to zejména s ohledem na případnou povinnost nahradit náklady řízení. Mimo skutečnost, že soud má možnost vybrat jiný způsob vypořádání, nežli účastníci navrhují, také může stanovit přiměřenou náhradu v odlišné výši. Soud má také možnost zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, přestože to nikdo nenavrhoval.

Předmětem řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou takové věci, které žalobce v žalobě označí. Žalobce je tak v tomto smyslu povinen označit i věci, které tvoří příslušenství věci hlavní, ale zároveň jsou svou povahou v právním slova smyslu věcmi samostatnými. V případě, že žalobce některou ze společných věcí neučiní předmětem žaloby, soud o ní nemůže rozhodnout. V souladu s takovým závěrem se vyjádřila i judikatura NS: „Předmětem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem mohou být pouze takové věci, které účastníci k vypořádání navrhnou a označí je v žalobním návrhu s tím, že právě k nim chtějí podílové spoluvlastnictví zrušit. To platí i pro nemovitosti, které – byť jsou příslušenstvím věci hlavní – mají povahu samostatné věci v právním smyslu, zvláště když taková věc je nemovitostí, která se zapisuje do katastru nemovitostí.“¹⁶⁹

Co se týče příslušnosti soudu, věcně příslušným soudem je soud okresní. Místní příslušnost je potom závislá na předmětu řízení a uplatní se tak pravidla stanovená v § 84 a násl. OSŘ.

V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nelze rozhodnout rozsudkem pro zmeškání, neboť končí vydáním konstitutivního rozhodnutí, naopak rozsudek pro uznání lze vydat i v řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.¹⁷⁰ V tomto řízení je však možno uzavřít soudní smír ve smyslu ustanovení § 99 OSŘ.¹⁷¹ Fakticky tento smír má povahu dohody spoluvlastníků o zrušení a následném vypořádání podílového spoluvlastnictví, z tohoto důvodu v něm

¹⁶⁹ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2517/2006, ze dne 22. 10. 2007

¹⁷⁰ Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 4272/2007, ze dne 26. 3. 2009

¹⁷¹ KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich*. Vyd. 2. Praha: Leges, 2014. s. 437

není třeba respektovat zákonnou posloupnost způsobů vypořádání, neboť na tyto musí brát ohled pouze soud, nikoliv spoluvlastníci samotní (ať už při uzavírání dohody nebo smíru).

Rozsudek, kterým soud zruší a zároveň vypořádá podílové spoluvlastnictví, je standardně strukturován do několika oddělených výroků očíslovaných římskými číslicemi. Jedním z výroků tak soud podílové spoluvlastnictví zruší, dalším zvolí konkrétní způsob vypořádání a pokud je věc přikázána pouze jednomu ze spoluvlastníků, je dalším z výroků stanovena i výše přiměřené náhrady. Tato povinnost však může být dána i v případě reálného rozdělení, pokud nově vzniklé věci nemají hodnotu korespondující s velikostmi bývalých spoluvlastnických podílů.

V případě, že je rozsudek napaden odvoláním pouze do výroku týkajícího se způsobu vypořádání, nemůže však nabýt právní moci výrok, kterým je spoluvlastnictví zrušeno. Z povahy věci se totiž jedná o předmět řízení, který není oddělitelný, a to ani v případě odvolacího řízení. Odvolací soud tak musí vždy přezkoumat všechny výroky a pokud by tak nepostupoval, došlo by k porušení ústavně zaručeného práva na spravedlivý proces.

Řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví má povahu *iudicium duplex*. I přes tuto skutečnost judikatura vyvodila závěr, podle kterého by se v těchto typech řízení měla uplatňovat zásada procesního úspěchu ve věci. Jedná se totiž o řízení sporné ovládané zásadou projednací. Není tedy žádného důvodu proto, aby úspěšnému účastníku nebyla přiznána náhrada nákladů řízení. Zároveň je ale třeba zohlednit i skutečnost, že řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví jsou řízení často velmi složitá i je třeba reflektovat individuální okolnosti každého případu. Z tohoto důvodu je na mnoha místech uplatnitelné ustanovení § 150 OSŘ, které připouští náhradu nákladů řízení nepřiznat tam, kde se vyskytují případy hodné zvláštního zřetele.

„Vzhledem k nastavení parametrů dovolacího řízení se otázka nákladů řízení dosud objevovala v publikované judikatuře soudů vyšších stupňů jen ojediněle. Po dlouhém období mlčení judikatury k otázce náhrady nákladů řízení byl v novější judikatuře

¹⁷²vysloven názor, podle kterého v situaci, kdy došlo ke zrušení spoluvlastnictví, nicméně k vypořádání způsobem odlišným oproti návrhu žalobce, je namíste nepřiznání náhrady nákladů řízení žádnému z účastníků.“¹⁷³

Lze tak shrnout, že v řízeních o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je třeba vycházet z ustanovení § 142 odst. 1 OSŘ, tedy ze zásady procesního úspěchu. Vzhledem k obrovské variabilitě případů je však vždy třeba vzít v potaz všechny individuální okolnosti, které mohou ve finále vést k aplikaci ustanovení § 150 OSŘ.

¹⁷² Usnesení KS v Ústí nad Labem, č.j. 10 Co 101/2003, ze dne 18. 3. 2003

¹⁷³ KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich*. Vyd. 2. Praha: Leges, 2014. s. 470

7 Komparace zkoumané problematiky ze zahraniční právní úpravou

7.1 Podoba institutu podílového spoluvlastnictví v kontinentálním typu právní kultury

„Právní institut spoluvlastnictví, resp. majetkové společenství, má patrně velmi starobylé kořeny. Znají jej všechny právní řády civilizovaných států. Každý stát ale – s ohledem na historii, a to zejména historii vlastnictví půdy – má jinou úpravu spoluvlastnictví.“¹⁷⁴ Tyto úpravy se liší v mnoha ohledech – např. svým systematickým zařazením či rozsahem. Ve své práci se budu zabývat právní úpravou podílového spoluvlastnictví v německém právním řádu, když tuto úpravu srovnám s úpravou českou.

7.2 Institut podílového spoluvlastnictví v německém právním řádu

Institut podílového spoluvlastnictví je upraven německým občanským zákoníkem Bürgerliches Gesetzbuch (dále jen „BGB“). Bürgerliches Gesetzbuch představuje kodex německého občanského práva, byl přijat v roce 1896 a účinnosti nabyl dne 1. 1. 1900.

Německý BGB zná institut podílového spoluvlastnictví (**Miteigentum nach Bruchteilen**). Úpravu, kterou na něj lze vztáhnout, však obsahuje na více místech. Tato úprava je jednak zařazena v části týkající se vlastnického práva, další použitelnou úpravu však lze nalézt i v ustanoveních o společenství (**Gemeinschaft**, tzv. podílové společenství). „Je zřejmé, že právní úprava je inspirována rakouským vzorem.“¹⁷⁵

¹⁷⁴ ZUKLÍNOVÁ, M. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vydání, Praha: Linde a.s., 2013. s. 12

¹⁷⁵ Tamtéž, s. 15

7.2.1 Podílové spoluvlastnictví (Miteigentum nach Bruchteilen)

„Podle ustanovení § 1008 BGB se podílové spoluvlastnictví vztahuje jak k věcem movitým, tak i k věcem nemovitým. Na podílové spoluvlastnictví se bez výjimky použije i právní úprava § 741 a násl. BGB. Podílové spoluvlastnictví je definováno jako vlastnictví více osob k jedné společné věci, které je určené ideálními podíly.“¹⁷⁶ „Jedná se o podíly ideální, nikoliv reálné. Tato skutečnost je vyjádřena tak, že ve skutečnosti podíly na věci nejsou nijak určeny, nevztahují se k reálným částem společné věci.“¹⁷⁷ Každý ze spoluvlastníků tak disponuje ideálním podílem na společné věci a s takovým podílem je oprávněn volně nakládat. Podíl je výrazem práv a povinností spoluvlastníka, se kterými disponuje právě v souvislosti se spoluvlastnictvím.

Podle ustanovení § 1008 BGB náleží-li věc více osobám podle podílu, uplatní se v takovém případě ustanovení § 1009 až 1011. Ustanovení o spoluvlastnictví jsou velmi stručná, jedná se všeho všudy o 4 paragrafy. Ustanovení § 1009 BGB se zabývá otázkou zatížení společné věci ve prospěch jednoho ze spoluvlastníků, resp. přesněji zatížení společné nemovité věci ve prospěch vlastníka jiné nemovitosti. Podle ustanovení § 1010 BGB konkrétní úprava správy, užívání a hospodaření se společnou věcí, příp. také dohoda spoluvlastníků o tom, že na určitou dobu vylučují možnost požadovat zrušení spoluvlastnictví, platí v případě nemovitých věcí pro právní nástupce pouze tehdy, pokud byla tato práva zapsána do pozemkových knih. Ustanovení § 1011 BGB se poté stručně zmiňuje o žalobách vyplývajících ze spoluvlastnictví. Další ustanovení, konkrétně ustanovení § 1012 až 1017 BGB byla v minulosti zrušena a je tak v dalších otázkách třeba čerpat z úpravy podílového společenství (Gemeinschaft nach Bruchteilen).

¹⁷⁶ QUACK, F. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 6. 3. Auflage. (§§ 854 – 1296). München: C. H. Beck, 1997. s. 1100

¹⁷⁷ BREHM, W, BERGER, CH. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. s. 72

7.2.2 Podílové společenství (*Gemeinschaft nach Bruchteilen*)

V otázkách, které výslovně neřeší ustanovení týkající se podílového spoluvlastnictví, lze využít podrobnější úpravu nacházející se v části upravující podílové společenství (*Gemeinschaft*). „Na úpravu podílového spoluvlastnictví se totiž bezvýjimečně vztahuje úprava podílového společenství.“¹⁷⁸ Podle ustanovení § 741 BGB přísluší-li právo více osobám, nestanoví-li zákon jinak, použijí se ustanovení § 742 až 758 BGB (ustanovení upravující podílové společenství). Jedná se tak o ustanovení generální, která dopadají na širší škálu právních společenství, mj. i podílové spoluvlastnictví. Ustanovení upravující podílové společenství se tak použijí nejen na spoluvlastnictví, ale i na jiná věcná práva, typicky na společnou držbu a společné užívání. V tomto ohledu tak platí, že podílové spoluvlastnictví je vždy zároveň i podílovým společenstvím, neplatí to však naopak.

Podílové společenství lze ve smyslu ustanovení § 741 BGB definovat jako společenství práva, které náleží více osobám současně. Každá z těchto osob vlastní ideální podíl na společném právu.

7.2.3 Charakteristika spoluvlastnického podílu

Podíl spoluvlastníka představuje soubor povinností a oprávnění vztahujících se ke společné věci. Podíl je svou podstatou podílem ideálním, tedy myšleným, nikoliv reálným. Základní charakteristikou podílové spoluvlastnictví je skutečnost, že každý spoluvlastník je oprávněn nakládat se svým podílem bez souhlasu ostatních spoluvlastníků. Co se ale týče nakládání s celou společnou věcí, k té jsou oprávnění spoluvlastníci pouze společně. „Podíl je sám o sobě vlastnictvím v právním slova smyslu. Reálné podíly na společné věci podle BGB nemohou existovat.“¹⁷⁹

Základním rozdílem mezi spoluvlastnictvím podílovým a vlastnictvím výlučným je dle německé literatury skutečnost, že neexistuje podílové spoluvlastnictví pouze jednoho spoluvlastníka, neboť takový spoluvlastník nemůže vlastnit více podílů. Pro

¹⁷⁸ QUACK, F. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 6. 3. Auflage. (§§ 854 – 1296). München: C. H. Beck, 1997. s. 1100

¹⁷⁹ Tamtéž

takovou odchylku by musela existovat naléhavá právní potřeba, kterou zákon výslovně a jednoznačně aprobuje. Takovým příkladem může být např. situace, kdy v ruku jednoho spoluvlastníka by se sešel podíl zatížený a zároveň podíl nezatížený, v takovém případě by podíly nesplynuly a výsledný podíl by se nezvětšil, ale i nadále by existovaly dva podíly v ruku pouze jednoho spoluvlastníka. Pro takový jev německé právo používá termín *delimitace* neboli *osamostatní*. V ostatních případech se spoluvlastnický podíl zvětšuje, nikoliv zmnožuje.

Velikost podílu je určena v případě nabytí na základě právního jednání vůli stran. Zároveň je třeba podotknout, že „ustanovení § 742 BGB obsahuje zákonnou právní domněnku pro případ, že existují pochybnosti o velikosti těchto podílů.“¹⁸⁰ Má se za to, že v případě pochybnosti jsou podíly stejné.

„Vzhledem k tomu, že podílové spoluvlastnictví je v držení více osob, vyžaduje takové společenství přesné pravidlo pro rozdělování nákladů a zisků.“¹⁸¹ Velikost podílů má značný význam, neboť podle ustanovení § 748 BGB se na nákladech na společnou věc podílí podílníci v poměru podle velikosti svých podílů. „Ustanovení § 748 BGB však působí pouze dovnitř společenství, jedná se tak o interní pravidlo.“¹⁸² Zároveň každý ze spoluvlastníků je oprávněn užívat společnou věc tak, aby nezasahoval do práv ostatních spoluvlastníků. Co se týče výnosů z předmětu spoluvlastnictví, každému ze spoluvlastníků náleží podíl z výnosů určený dle velikosti jeho spoluvlastnického podílu.

Je třeba zdůraznit, že na dispozici s podílem se uplatní pravidla o vlastnictví, pokud speciální právní úprava (§ 1008 a násl. BGB, § 741 a násl. BGB) nestanoví něco jiného. V této souvislosti se pro dispozici s podílem na věcech nemovitých uplatní pravidla pro práva na movitých věcech. V případě věcí nemovitých se uplatní práva týkající se nemovitostí. Zákonné předkupní právo podílníků neexistuje, může však být ujednáno dohodou podílníků.

¹⁸⁰ ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 5. (§§ 705 – 853). München: C. H. Beck, 1997. s. 646

¹⁸¹ ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 5. (§§ 705 – 853). München: C. H. Beck, 1997. s. 698

¹⁸² Tamtéž

7.2.4 Správa a užívání společné věci

Podle ustanovení § 744 BGB je každý z podílníků oprávněn ke správě předmětu společenství, každý z nich je taktéž oprávněn přijmout opatření bezpodmínečně nutná k zachování předmětu společenství.

Správu a užívání předmětu společenství lze konkrétně upravit dohodou podílníků. „Ustanovení § 745 odst. 1 BGB dává možnost správy podílového společenství rozhodnutím většiny hlasů podílníků. Takové přijaté rozhodnutí musí však být učiněno výlučně v mezích běžné správy (správa a užívání společné věci), samostatně stojí tzv. správa nezbytná podle ustanovení § 744 odst. 2. BGB.“¹⁸³ Podle ustanovení § 744 odst. 2 totiž je každý spoluvlastník oprávněn přijmout opatření nezbytná k udržení objektu bez souhlasu ostatních vlastníků, neuplatní se tak zde princip majority, nýbrž rozhodnutí může učinit i jediný podílník samostatně. Většina hlasů se vypočte v závislosti na velikosti jednotlivých podílů. Takto přijaté rozhodnutí zavazuje i právní nástupce spoluvlastníků, opět se však uplatní pravidlo podle ustanovení § 1010 BGB, u věcí nemovitých takové ujednání musí být zapsáno v katastru nemovitostí, pokud má nástupce zavazovat.

Podle odstavce ustanovení § 745 odst. 2 BGB pokud správa a užívání není upravena ani dohodou podílníků ani rozhodnutím většiny jejich hlasů, je každý z nich oprávněn požadovat správu odpovídající zájmu všech podle rozumného uvážení.

7.2.5 Vznik a zánik podílového spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví podle německého právního řádu vzniká buď na základě zákona, nebo na základě právního jednání. Společenství mezi spoluvlastníky však vzniká ze zákona (*ex lege*), a to už v momentě samotné existence objektivních zákonem uznaných rysů spoluvlastnictví.

Podílové spoluvlastnictví vzniká *ex lege* dle BGB především společným vydržením vlastnického práva, společným nálezem pokladu, smísením, spojením. Další případy vzniku podílového spoluvlastnictví *ex lege* znají speciální zákony.

¹⁸³ SOERGEL, H. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 §§705-822*. Stuttgart: Kohlhammer, 2007. s. 372

Pokud se týká vzniku podílového spoluvlastnictví na základě právního jednání, nejčastějším případem je vznik v důsledku singulární sukcese. V takovém případě dochází k nabytí podílů k věci, ke které dosud nebylo vlastnické právo rozděleno, existovalo pouze její výlučné vlastnictví.

Co se týče zániku podílového spoluvlastnictví, základním a také zřejmě nejčastějším způsobem je zánik nastávající v důsledku tzv. dělení společenství (zrušení a vypořádání) podle ustanovení § 749 a násl. BGB. Podílové spoluvlastnictví zaniká i v případě, kdy přestane existovat společná věc nebo když nadále není splněna skutková podstata podílového spoluvlastnictví (např. když se podíly sejdou v ruku jedné osoby, společná věc je vložena jako základní kapitál do obchodní společnosti, ...).

7.2.6 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Zrušení podílového spoluvlastnictví, resp. podílového společenství je upraveno v § 749 a násl. BGB. Každý spoluvlastník má podle ustanovení § 749 odst. 1 BGB právo žádat, aby spoluvlastnictví bylo zrušeno. Takový nárok je podle ustanovení § 758 BGB neprohlášený.

„Podílové společenství se zrušuje buď na základě soudního řízení, na kterém jsou zainteresováni všichni jednotliví podílníci, nebo na základě jejich dohody, na takové dohodě musí být taktéž zúčastněni všichni podílníci.“¹⁸⁴

Spoluvlastníci mohou uzavřít dohodu, podle které se na určitou dobu nebo navždy vzdají svého práva žádat zrušení podílového spoluvlastnictví, v takovém případě se jedná buď zcela o vyloučení zrušení nebo v druhém případě o odklad zrušení spoluvlastnictví. Obě tato ujednání nejsou absolutní, neboť v praxi se vyskytuje mnoho případů, ve kterých by nebylo možné spravedlivě po spoluvlastnících požadovat, aby ve spoluvlastnictví i nadále setrvali. Pokud tak existuje důležitý důvod zrušení, mohou o něj spoluvlastníci žádat i přesto, že uzavřeli výše specifikovanou dohodu. Lze také ujednat, že zrušení podílového spoluvlastnictví bude zatíženo konkrétní výpovědní dobou. I v tomto případě, pokud existuje důležitý důvod pro zrušení, lze ho požadovat i dříve, než uplyne výpovědní doba. V případě, že spoluvlastníci učinili jedno z výše

¹⁸⁴ SOERGEL, H. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 §§705-822.* Stuttgart: Kohlhammer, 2007. s. 381

specifikovaných ujednání (vyloučení zrušení, odklad, výpovědní doba), zavazují tato i jejich právní nástupce. V souladu s ustanovením § 1010 BGB však v případě věcí nemovitých je právní nástupce těmito ujednáními zavázán pouze tehdy, pokud zatížení bylo zapsáno v katastru nemovitostí. Pokud spoluvlastníci uzavřeli dohodu o dočasném odkladu zrušení spoluvlastnictví, v pochybnostech pozbývá tato dohoda účinnosti v případě, že jeden ze spoluvlastníků zemře.

Se zrušením podílového spoluvlastnictví je spojeno i jeho vypořádání, které je upraveno v ustanovení § 752 až 754 BGB. Vypořádání se primárně provede rozdělením na jednotlivé díly (*Teilung in Natur*), pokud je věc nebo několik společných věcí dělitelných a zároveň nedojde ke snížení hodnoty. „Zákonodárci jmenovali primárním způsobem vypořádání rozdělení na jednotlivé díly, které má přednost před prodejem společné věci.“¹⁸⁵ Společná věc se rozdělí na díly korespondující s velikostí podílů jednotlivých podílníků (spoluvlastníků). Díly, které jsou stejné, jsou mezi jednotlivé podílníky, resp. nové vlastníky, rozděleny losem.

Pokud rozdělení společné věci není možné, dojde podle ustanovení § 753 BGB k vypořádání prodejem (*Teilung durch Verkauf*). „Podmínky pro zrušení podílového společenství a následný prodej společné věci jsou stanoveny v ustanovení § 753 BGB: Předpokladem vypořádání společné věci jejím prodejem je pouze skutečnost, že předmět vypořádání je způsobilý k prodeji, avšak je reálně nedělitelný.“¹⁸⁶ V případě věci nemovité se prodej provede v dražbě a výtěžek se rozdělí mezi bývalé podílníky v poměru k velikosti jejich podílů. Pokud se jedná o věc movitou, je prodána podle pravidel o prodeji zástavy. Pokud je prodej společné věci třetí osobě nepřipustný, provede se prodej výlučně mezi podílníky. V případě, že prodej společné věci nebyl úspěšný, má každý z podílníků právo požadovat, aby byl opakován. Zároveň s tímto jeho oprávněním je spojena povinnost nést náklady, pokud se ani opakováný prodej nezdaří.

¹⁸⁵ SOERGEL, H. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 §§705-822*. Stuttgart: Kohlhammer, 2007. s. 381

¹⁸⁶ ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 5. (§§ 705 – 853)*. München: C. H. Beck, 1997. s. 738

7.2.7 Vypořádání závazků souvisejících s předmětem podílového spoluvlastnictví

Podle ustanovení § 748 každý podílník je povinen nést náklady a výlohy spojené s údržbou, správou a užíváním společné věci v poměru k velikosti svého podílu. V této souvislosti pak podle ustanovení § 755 odst. 1 BGB pokud jsou podílníci společně a nerozdílně povinni splnit závazek v poměru k velikosti svých podílů tak, jak stanovuje § 748 BGB nebo za tímto účelem na sebe převzali zajišťovací závazek, má každý z nich právo žádat, aby takový závazek byl splněn po zrušení podílového spoluvlastnictví ze společného předmětu. Podle odstavce 2 téhož ustanovení tento nárok lze vnést i proti právnímu nástupci podílníka. Pokud je za tímto účelem třeba společnou věc prodat, provede se prodej v souladu s pravidly pro prodej společné věci stanovenými v ustanovení § 753 BGB.

Podle ustanovení § 756 BGB jestliže jeden z podílníků vůči jinému podílníkovi má pohledávku, jejíž důvod souvisí s podílovým společenstvím, pak poté, co je společenství zrušeno, může tento oprávněný podílník požadovat uspokojení jeho pohledávky z části společné věci, která připadá na dlužníka. V tomto případě se uplatní ustanovení § 755 odst. 2 a odst. 3 BGB.

Pokud společná věc připadne pouze jednomu z podílníků, má každý z ostatních podílníků pro právní nebo faktické vady na věci ke svému podílu stejné zajištění jako prodávající.

7.3 Speciální případy podílového spoluvlastnictví, srovnání institutu podílového spoluvlastnictví s ostatními souvisejícími instituty

Mimo obecná pravidla týkající se podílového spoluvlastnictví a podílového společenství obsahuje německý právní řád (ať už BGB sám nebo speciální zákony) speciální ustanovení týkající se zvláštních druhů podílového spoluvlastnictví. Německé právo tak zná např. spoluvlastnictví cenných papírů, podílové spoluvlastnictví, které vzniká při obchodování ze skladu v případě hromadného skladování, v případě úhrnného skladování dle obchodního zákoníku, v případě tzv. sběrného nákladu a také vlastnictví bytů podle zvláštního zákona.

Bytové spoluvlastnictví (*Wohnungseigentümergeinschaft*)

„Jedním ze speciálních případů podílového spoluvlastnictví je spoluvlastnictví bytové podle Zákona o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání.“¹⁸⁷ Úprava bytového spoluvlastnictví v Německu je obsažena ve zvláštním zákoně, v Zákoně o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*) ze dne 15. 3. 1951.

Německý systém vlastnictví bytů je pevně spjat ze zásadou *superficies solo cedit*, která se v německém právním řádu výrazně projevuje. Součástí pozemku je tak i dům s bytovými jednotkami. V duchu této zásady tak je věcí v právním slova smyslu pouze pozemek, když byt jako takový nemůže být předmětem vlastnického práva a není ani věcí v právním slova smyslu. Existuje tak pouze podílové spoluvlastnictví ke konkrétnímu pozemku, nemůže však logicky existovat vlastnictví k bytu. Z podílového spoluvlastnictví k pozemku vyplývá oprávnění trvale užívat konkrétní bytovou či nebytovou jednotku (*Dauerwohnrecht*). Toto užívací právo má povahu práva věcného. V pravém slova smyslu tak nelze hovořit o vlastnictví bytů, ale o vlastnictví pozemku, ze kterého vyplývá oprávnění užívat byt.

Každý ze spoluvlastníků je oprávněn se svým podílem nakládat nezávisle na ostatních spoluvlastnících.

¹⁸⁷ BREHM, W, BERGER, Ch. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. s. 73

Bezpodílové spoluvlastnictví (Gesamthandseigentum)

Bezpodílové spoluvlastnictví může dle německého právního řádu vzniknout pouze tehdy, pokud to zákon výslovně stanoví. V takovém případě každý ze spoluvlastníků vlastní celou společnou věc, neexistují reálné ani ideální podíly. Takovým příkladem může být např. společenství dědiců podle § 2032 BGB, které vzniká pokud zemřelý po sobě zanechá více jak jednoho z dědiců.

Systém odděleného majetku manželů se společnými zisky (Zugewinnngemeinschaft)

Manželské majetkové právo v německém právním řádu není postaveno na principu společného jmění manželů. V této souvislosti se uplatňuje zákonný režim odděleného majetku se společnými zisky (*Zugewinnngemeinschaft*). Majetek manželů se nestává majetkem společným.¹⁸⁸ „*Zugewinnngemeinschaft* je zákonným typem úpravy majetkoprávních vztahů manželů a její význam zvláště vzrůstá, pokud se manželé nedohodnou na jiném majetkoprávním režimu.“¹⁸⁹ Za dobu trvání manželství každý z manželů hospodář se svým odděleným majetkem, aniž by k tomu potřeboval součinnost druhého z manželů. Pokud však manželství zanikne, dojde k vyúčtování, při kterém je nutné určit rozdíl mezi majetkem obou manželů v době, kdy manželství uzavřeli a mezi majetkem v době, kdy manželství skončilo. Ten z manželů, který za dobu trvání manželství dosáhl vyššího zisku z jeho odděleného majetku, je povinen druhému z manželů nahradit jednu polovinu tohoto přírůstku.

¹⁸⁸ Ustanovení § 1363 odst. 2 BGB

¹⁸⁹ DETTHLOF, N. *Familienrecht*. München: C.H.Beck, 2012. s. 116

7.4 Srovnání české a německé právní úpravy podílového spoluvlastnictví

Česká a německá úprava podílového spoluvlastnictví se vyznačuje celou řadou shodných ale i zcela odlišných prvků.

Co se týče základní charakteristiky spoluvlastnického podílu, ta se v obou porovnávaných právních řádech značně podobá. V obou případech se jedná o podíl ideální, nikoliv reálný. V německém právním řádu podíl spoluvlastníka představuje soubor povinností a oprávnění vztahujících se ke společné věci. Zároveň každý spoluvlastník je podle BGB oprávněn nakládat se svým podílem bez souhlasu ostatních spoluvlastníků. Co se ale týče nakládání s celou společnou věcí, k té jsou oprávnění spoluvlastníci pouze společně. Podle ustanovení § 1122 odst. 1 OZ podíl vyjadřuje míru účasti každého společníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech. Zároveň podle téhož ustanovení je každý ze spoluvlastníků úplným vlastníkem svého podílu. Podle ustálené judikatury NS „lze shrnout, že spoluvlastnický podíl je měřítkem účasti každého spoluvlastníka na podílovém spoluvlastnictví a právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví.“¹⁹⁰ Základní charakteristika spoluvlastnického podílu je tak v obou zkoumaných právních řádech velmi podobná.

V obou srovnávaných právních úpravách není zakotven institut generálního předkupního práva spoluvlastníků. Zákonodárce se v důvodové zprávě k OZ vyjádřil v tom smyslu, že generálně pojaté předkupní právo tradiční právní řády evropské právní kultury neznají, proto bylo zrušeno.

Co se týče problematiky velikosti spoluvlastnického podílu, v německém právním řádu je velikost podílu určena v případě nabytí na základě právního jednání vůle stran. Zároveň BGB zná i zákonnou domněnku stejné velikosti spoluvlastnických podílů, pokud existuje o velikosti podílů pochybnost. Tato domněnka je upravena v ustanovení § 742 BGB. Co se týče českého právního řádu velikost spoluvlastnického podílu může být vyjádřena zlomkem či v procentech a vyplývá z právní skutečnosti, na základě které vzniká podílové spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve

¹⁹⁰ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 81

spoluvlastnictví. Zákonná domněnka stejné velikosti podílů je upravena v ustanovení § 1122 odst. 3 OZ. Oba právní řády tak obsahují jakousi pojistku pro případy, kdyby by o velikosti podílů existovala pochybnost.

České právo však oproti německé úpravě nezná institut tzv. delimitace neboli osamostatnění podílu. Základním znakem podílového spoluvlastnictví v německém právním řádu je skutečnost, že neexistuje podílové spoluvlastnictví pouze jednoho spoluvlastníka, neboť takový spoluvlastník nemůže vlastnit více podílů. Pro takovou odchylku by musela existovat naléhavá právní potřeba, kterou zákon výslovně a jednoznačně aprobuje. Takovým příkladem může být např. situace, kdy v ruku jednoho spoluvlastníka by se sešel podíl zatížený a zároveň podíl nezatížený, v takovém případě by podíly nesplynuly a výsledný podíl by se nezvětšil, ale i nadále by existovaly dva podíly v ruku pouze jednoho spoluvlastníka. Pro takový jev německé právo používá termín delimitace neboli osamostatnění, tento je pro české právo neznámý.

Podle ustanovení § 744 BGB je každý z podílníků oprávněn ke správě předmětu společenství, každý z nich je taktéž oprávněn přijmout opatření bezpodmínečně nutná k zachování předmětu společenství. Správu a užívání předmětu společenství lze konkrétně upravit dohodou podílníků nebo podle ustanovení § 745 odst. 1 BGB rozhodnutím většiny hlasů podílníků. Většina hlasů se vypočte v závislosti na velikosti jednotlivých podílů. V českém právním řádu rozlišujeme tzv. běžnou správu společné věci, pro kterou podle ustanovení § 1128 odst. 1 OZ platí princip majorizace, k přijetí rozhodnutí je tak zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech spoluvlastníků. Zároveň český právní řád rozlišujeme i tzv. mimořádnou správu společné věci, tedy pro rozhodnutí o významných záležitostech je třeba kvalifikované dvoutřetinové většiny všech spoluvlastníků.

Každý spoluvlastník má podle ustanovení § 749 odst. 1 BGB právo žádat, aby spoluvlastnictví bylo zrušeno. Takový nárok je podle ustanovení § 758 BGB nepromlčitelný. V českém právním řádu platí princip, podle kterého nikdo nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví. Podle ustanovení § 1140 odst. 2 OZ každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Právo obrátit se na

soud s žalobou na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se taktéž nepromlčuje.

Oba zkoumané právní řády znají institut tzv. odkladu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. V německém právním řádu spoluvlastníci mezi sebou mohou uzavřít dohodu, podle které se na určitou dobu nebo navždy vzdají svého práva žádat zrušení podílového spoluvlastnictví, v takovém případě se jedná buď o absolutní vyloučení zrušení nebo v druhém případě o odklad zrušení spoluvlastnictví. Pokud ale existuje důležitý důvod zrušení, mohou o něj spoluvlastníci žádat i přesto, že uzavřeli výše specifikovanou dohodu. Lze také ujednat, že zrušení podílového spoluvlastnictví bude zatíženo konkrétní výpovědní dobou. V českém právním řádu lze provést odklad zrušení a oddělení ze spoluvlastnictví třemi způsoby – rozhodnutím soudu, dohodou účastníků nebo pořízením pro případ smrti. Ve všech případech se však jedná pouze o opatření dočasné povahy a nelze ho ujednat navždy. Dohoda spoluvlastníků o odkladu zrušení jejich spoluvlastnictví musí obsahovat výslovné ustanovení o konkrétní délce trvání odkladu. Z textu zákona vyplývá, že dohodu nelze uzavřít na déle než 10 let, a pokud by došlo k uzavření na déle než 10 let, takové ujednání není neplatné, dohoda však bude zavazovat účastníky právě na zákonem stanovenou maximální možnou délku (10 let).

Pokud se jedná o vypořádání podílového spoluvlastnictví, podle německého právního řádu se vypořádání se primárně provede rozdělením na jednotlivé díly, pokud je věc nebo několik společných věcí dělitelných a zároveň nedojde ke snížení hodnoty. Pokud rozdělení společné věci není možné, dojde k vypořádání prodejem. Německý právní řád vůbec neupravuje institut přikázání společné věci za náhradu některému ze spoluvlastníků. Pokud je prodej společné věci třetí osobě nepřípustný, provede se podle německé právní úpravy prodej výlučně mezi podílníky.

Naproti tomu český právní řád operuje se třemi (resp. čtyřmi) způsoby vypořádání. Jedná se o rozdělení společné věci, přikázání společné věci jednomu ze spoluvlastníků za přiměřenou náhradu, prodej společné věci a také přeměnu budovy na jednotky. Původní návrh OZ taktéž opustil způsob vypořádání přikázáním společné věci, toto řešení však nakonec nebylo realizováno. Na toto řešení navazovalo ustanovení § 1147 odst. 2 OZ, podle kterého v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že

věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky (obdobně jako v německé právní úpravě). Zároveň ale podle téhož ustanovení nařídí soud prodej pouze tehdy, nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků. Pokud ovšem žádný ze spoluvlastníků o společnou věc nejeví zájem (ať už proto, že o ni nejeví zájem, nebo že nedisponuje potřebnými finančními prostředky), neexistuje dle mého názoru ani žádný logický důvod, pro který by soud měl nařídít dražbu konanou pouze mezi spoluvlastníky. Jak již bylo blíže v této práci popsáno, ustanovení § 1147 odst. 2 OZ bylo do textu OZ pojato zjevně omylem. Nejpravděpodobněji se totiž jedná o pozůstalost z doby, kdy zákonodárce chtěl možnost přikázání věci za přiměřenou náhradu zcela opustit.

Bytové spoluvlastnictví je v německém právním řádu vyčleněno do speciálního zákona, stejně tak jako tomu bylo v českém právním řádu do 31. 12. 2013. Koncepce obou institutů je ale zcela odlišná. V českém právním řádu je „bytové spoluvlastnictví upraveno jako spoluvlastnictví nemovitostí založené vlastnictvím jednotek. Tato konstrukce vychází z upřednostnění spoluvlastnictví dělené nemovitosti, když hlavním předmětem vlastnictví je dělená nemovitost a vedlejším pak jednotka.“¹⁹¹ Bytové spoluvlastnictví je tak v českém právním řádu koncipováno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Naopak v německém právním řádu naprosto absentuje vlastnictví jednotky, neboť bytové spoluvlastnictví je postaveno striktně na zásadě *superficies solo cedit*. V německém právním řádu tak existuje pouze podílové spoluvlastnictví ke konkrétnímu pozemku, nemůže však logicky existovat vlastnictví k bytu. Z podílového spoluvlastnictví k pozemku vyplývá oprávnění trvale užívat konkrétní bytovou či nebytovou jednotku (*Dauerwohnrecht*).

Pokud se týče srovnání úpravy manželského majetkového práva v obou právních řádech, ty se liší nejvíce ze všech zkoumaných institutů. V českém právním řádu je zakotven institut společného jmění manželů, jedná se o institut, do kterého manželé v průběhu trvání manželství nabývají veškeré věci, práva a povinnosti (až na stanovené výjimky). V německém právním řádu naopak existuje zákonný režim oddělených jmění se společnými zisky. Oba manželé tak hospodaří se svými oddělenými majetky, při

¹⁹¹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 84

vypořádání však obvykle dochází k dělení zisků, které za dobu trvání manželství k jejich odděleným majetkům přirostly.

Lze tak shrnout, že z provedeného srovnání obou zkoumaných právních úprav podílového spoluvlastnictví vyplynulo, že německá a česká právní úprava mají mnoho shodných prvků a obecně jsou založeny na stejných či velmi podobných principech. Tento závěr je s ohledem na historické souvislosti obou právních úprav velmi logický. Německá právní úprava problematiky podílového spoluvlastnictví je jednoznačně inspirována rakouským vzorem. Zároveň současná česká právní úprava podílového spoluvlastnictví se mnoha ohledech vrátila k ABGB. „Nový občanský zákoník hledal inspiraci i v současných aplikovaných zahraničních úpravách, a to především v zákoníku německém, švýcarském, rakouském, italském a nizozemském.“¹⁹² Obě právní úpravy se tak v této souvislosti značně sblížily.

¹⁹² *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2015–08–12]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obecna-cast/obecne>.

8 Závěr

Cílem mé rigorózní práce bylo analyzovat a zhodnotit právní úpravu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v právním řádu České republiky s ohledem na historická východiska, základní charakteristiku institutu podílového spoluvlastnictví a s důrazem na jednotlivé způsoby vypořádání včetně komparace závěrů se zahraniční právní úpravou (německou). Jedním z dílčích cílů bylo dané téma zpracovat s přesahem do jejich procesních souvislostí, které nelze v rámci komplexnosti zkoumané problematiky, zcela opomenout. Dalším z cílů bylo poukázat na nejasné a nejednoznačné pasáže současné právní úpravy podílového spoluvlastnictví, jejich rozbor a nástin jednotlivých možností výkladu.

Podílové spoluvlastnictví je jedním z tradičních institutů věcného práva. Jakkoliv se však jedná o institut tradiční a široce etablovaný, stále se jedná o téma aktuální, neboť množství spoluvlastnických poměrů neustále vzrůstá. Důležitost institutu podílového spoluvlastnictví postupem času neupadá, naopak dle mého názoru neustále roste, neboť se jedná o velmi efektivní a široce vžitý způsob vlastnictví věci. Zákonodárce v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, nastolil nový trend spočívající v udržení existence spoluvlastnických poměrů namísto důrazu kladeného na okamžik zániku těchto majetkových společenství. I přes tuto snahu však i nadále hraje důležitou roli právní úprava zrušení a následného vypořádání podílového spoluvlastnictví. Spoluvlastnické poměry se i nadále v hojném počtu rozpadají, řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v žádném případě nejsou ojedinělá a tvoří rozsáhlou soudní agendu.

Lze shrnout, že zrušení je jedním ze způsobů zániku podílového spoluvlastnictví. Ke zrušení může dojít buď na základě dohody všech spoluvlastníků, nebo na základě soudního rozhodnutí. Následné vypořádání je komplexním uspořádáním nově vzniklých právních poměrů. Dalším ze současných trendů je vypořádání spoluvlastnictví v co možná nejširším smyslu, tedy by v rámci probíhajících soudních řízení mělo docházet i k řešení souvisejících otázek, které se zrušeného spoluvlastnictví týkaly (např. do jaké míry některý z dřívějších podílových spoluvlastníků zhodnotil společnou nemovitou věc investicemi apod.).

Na základě provedené analýzy jsem došla ke zjištění, že současná právní úprava podílového spoluvlastnictví v českém právním řádu je oproti úpravě předcházející nepochybně propracovanější, obsáhlejší a jasnější. Zákonodárce v OZ zavedl některé praktické a využitelné instituty jako je oddělení ze spoluvlastnictví nebo přídatné spoluvlastnictví. Zároveň ale vykazuje současná legislativa i svá negativa. V práci byly mj. zdůrazněny problematické a nejasné pasáže současné právní úpravy podílového spoluvlastnictví. Jedním z takových ustanovení je například úprava týkající se dražby omezené pouze na subjekt spoluvlastníků nebo právní úprava institutu společenství jmění. V této souvislosti byly k jednotlivým problematickým ustanovením nastíněny jednotlivé možnosti jejich výkladu a byl vyjádřen i můj osobní názor a přístup k řešení. Dle mého názoru by právě otázka tzv. subjektivě omezené dražby měla být do budoucna jednoznačně vyřešena, neboť se jedná o pasáž nejasnou, která v praxi může působit problémy. S ohledem na historický vývoj zkoumané právní úpravy bych *de legenda ferenda* navrhovala úplné vypuštění tzv. subjektivě omezené dražby z textu zákona, neboť její zařazení v textu zákona nemá logiku.

V závěru práce byla provedla podrobná komparace českého právního rámce podílového spoluvlastnictví společně s právní úpravou německou. V této části práci byly využity poznatky z částí předcházejících, byly nastíněny základní body německé právní úpravy podílového spoluvlastnictví s důrazem na zánik spoluvlastnictví a způsoby jeho vypořádání. Z provedené komparace byl vyvozen závěr, že zkoumané právní úpravy se značně podobají a vyznačují se mnoha shodnými prvky. Tento závěr je s ohledem na historické souvislosti obou právních úprav velmi logický. Německá právní úprava problematiky podílového spoluvlastnictví je inspirována rakouským vzorem. Zároveň současná česká právní úprava podílového spoluvlastnictví se v mnoha ohledech vrátila k ABGB, tedy se obě právní úpravy sblížily.

Seznam použité literatury a zdrojů

Knižní literatura

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 225 s. ISBN 978-80-7478-935-9.

ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha: Nakladatelství Sagit, a.s., 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita a Doplněk, 2002. 433 s. ISBN 80-210-2793-2 (Masarykova univerzita Brno), ISBN 80-7239-111-9 (Doplněk Brno).

KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005. 524 s. ISBN 80-7357-127-7.

KRÁLÍK, Michal. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011. 516 s. ISBN 978-80-7400-400-1.

KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. Podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. 527 s. ISBN 978-80-87576-96-0.

KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II. Práva věcná*. III. doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 403 s. ISBN 978-80-7478-409-5.

Malý, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010. 640 s. ISBN 978-80-87212-39-4.

NOVOTNÝ, P. a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. Praha: GRADA Publishing a.s., 2014. 165 s. ISBN 978-80-247-5166-5.

PSUTKA, J. *Společné jmění manželů*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck. 313 s. ISBN 978-80-7400-565-7.

RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. VII. nezměněné vydání. Praha: Aspi, 2008. 340 s. ISBN 978-80-7357-389-8.

ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl třetí. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. 680 s. ISBN 80-85963-74-4.

SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. 350 s. ISBN 978-80-7380-334-6.

SEDLÁČEK, J., SPÁČIL, J. *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 79 s. ISBN 978-80-7357-754-4.

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. I. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolter Kluwers, a.s., 2014. 1328 s. ISBN: 978-80-7478-370-8.

VRAJÍK, M. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Anag, 2014. 851 s. ISBN 978-80-7263-846-8.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.- Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*, 2. vydání. Praha: Linde, 2013. 112 s. ISBN 978-80-7201-924-3.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Spoluvlastnictví a společné jmění manželů: § 136 - § 151 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012. 161 s. ISBN 978-80-86131-58-0.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha a.s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5.

Zahraniční literatura

BAUER, F. *Lehrbuch des Sachenrechts*. München: Beck, 1989. 705 s. ISBN 3 406 34405 4.

BREHM, W, BERGER, CH. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. 553 s. ISBN 3-16-147389-2.

DETTHLOF, N. *Familienrecht*. München: C.H.Beck, 2012. 568 s. ISBN 978-3-406-63269-3.

GREINER, D. *Wohnungseigentumsrecht*. 3. Auflage. Bonn: Deutscher AnwaltVerlag, 2014. 562 s. ISBN 978-3-8240-1351-7

ULMER, P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 5. Schuldrecht. (§§ 705 – 853). München: Beck, 1997. 2262 s. ISBN 3 406 35810 1

QUACK, F. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 6. 3. Auflage. (§§ 854 – 1296). München: C. H. Beck, 1997. 2628 s. ISBN 3 406 358160

SOERGEL, H. *Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch. Band 5/1. Schuldrecht IV/1 §§705-822*. Stuttgart: Kohlhammer, 2007. 1298 s. ISBN 978-3-17-009690-5.

SCHNORR, R. *Gemeinschaft nach Bruchteilen § 741 – 758 BGB*. Bonn: Mohr Siebeck Tübingen, 2004. 430 s. ISBN 978-3-16-148358-5.

Odborné články

BAUDYŠ, P. Věcná práva k věci cizí a spoluvlastnický podíl. In *AD NOTAM*, 2004, č. 3. s. 68

CHALUPA, L. Zákonná kritéria při přikázání společné věci. In *Bulletin advokacie*, 2008, č. 4. s. 23

CHALUPA, L. Hospodaření se společnou věcí se souhlasem spoluvlastníka. In *Právní rádce*, 2007, roč. 15, č. 3. s. 19

KRÁLÍK, M. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. In *Právní rádce*, 2007, č. 21. s. 765

KRÁLÍK, M., LAVICKÝ, P. K novému občanskému zákoníku ze soudní praxe. Okolnosti bránící zrušení spoluvlastnictví. In *Soudní rozhledy*, 2016, roč. 22, č. 2. s. 69

KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v návrhu občanského zákoníku z hlediska dopadů do soudní praxe (vybrané otázky). In *Soudní rozhledy*, 2008, roč. 14, č. 4. s. 121

KRÁLÍK, M. Otázky a odpovědi. In *Rekodifikace & Praxe*, 2013, roč. I., č. 9/2013. s. 20

KRÁLÍK, M. Rozhodování o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vyznívají-li zákonná kritéria pro spoluvlastníky rovnocenně. In *Soudní rozhledy*, 2007, č. 1. s. 25

KRÁLÍK, M. Užívání věci spoluvlastníkem nad rámec jeho podílu bez dohody spoluvlastníků. In *Právní rádce*, 2008, č. 5. s. 72

MACHAČ, M. Vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem rozdělením budovy na jednotky v kontextu judikatury Nejvyššího soudu. In *Bulletin advokacie*, 2010, č. 3. s. 35

SPÁČIL, J. Zákonné předkupní právo spoluvlastníka – další vývoj v teorii i v judikatuře. In *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 9/2011. s. 325

ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O. Nad předkupním právem. In *Právní rozhledy*, 1994, roč. 2, č. 5. s. 160

ULOVEC, Libor. Co je to přídatné spoluvlastnictví? In *Právní rádce*, 2015, roč. XXIII., č. 2. s. 43

Elektronické zdroje

Obcanskyzakonik.justice.cz [online]. [cit. 2015–08–12]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obecna-cast/obecne>.

Bulletin-advokacie.cz [online]. [cit. 2015–11–13]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-1115-spoluvlastnik?browser=mobi>

Obczan.cz [online]. [cit. 2016–02–29]. Dostupné z: <https://obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-4/oddil-2?do=detail-item-3219-comments-item-3604-switchExpanded>.

Obczan.cz [online]. [cit. 2016–03–14]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/zok/cast-prvni/hlava-i/dil-6?detail-item-8736-comments-item-1332-expanded=1&do=detail-item-8736-comments-item-1872-switchExpanded>

Pravniprostor.cz [online]. [cit. 2016–03–14]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/k-definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-ii>

Právní předpisy

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

Zahraniční právní předpisy

Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)

Wohnungseigentumsgesetz

Judikatura

Rozhodnutí NS, č.j. Rv II 711/26, ze dne 19. 1. 1927

Rozsudek NS, č.j. 4 Cz 11/69, ze dne 28. 2. 1969

Usnesení NS, č.j. 2 Cdon 339/1997, ze dne 26. 1. 1999

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdon 1313/1997, ze dne 17. 11. 1999

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1563/1999, ze dne 16. 5. 2000

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 599/99, ze dne 21. 6. 2001

Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 1456/2003, ze dne 27. 8. 2003

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 559/2004, ze dne 22. 4. 2004

Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 2568/2003, ze dne 21. 10. 2004

Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 92/2005, ze dne 3. 8. 2005

Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 2476/2005, ze dne 11. 7. 2006

Rozsudek NS, č.j. 20 Cdo 1886/2006, ze dne 25. 1. 2007

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2517/2006, ze dne 22. 10. 2007

Rozsudek NS, č.j. 29 Odo 661/2006, ze dne 22. 4. 2008

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2408/2007, ze dne 20. 10. 2008

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1305/2007, ze dne 30. 10. 2008

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 4272/2007, ze dne 26. 3. 2009

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1089/2007, ze dne 24. 6. 2009

Usnesení NS, č.j. 22 Cdo 2595/2008, ze dne 1. 6. 2010

Rozsudek NS, č.j. 21 Cdo 2145/2009, ze dne 23. 9. 2010

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2147/2009, ze dne 22. 11. 2010

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 4193/2008, ze dne 14. 12. 2010

Rozsudek NS, č.j. 28 Cdo 3939/2009, ze dne 15. 3. 2011

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2598/2010, ze dne 28. 3. 2011

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1431/2012, ze dne 10. 7. 2012

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 2977/ 2010, ze dne 29. 5. 2012

Rozsudek NS, č. j. 31 Cdo 503/2011, ze dne 10. 10. 2012

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 3105/2014 ze dne 28. 1. 2015

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 1450/2015, ze dne 17. 6. 2015

Rozsudek NS, č.j. 22 Cdo 4000/2015, ze dne 9. 12. 2015

Usnesení KS v Ústí nad Labem, č.j. 10 Co 101/2003, ze dne 18. 3. 2003

Rc 54/1973

Rc 61/1966

Vážný 1438/22

Vážný 5266/25

Vážný 5764/25

Vážný 7391/27

Vážný 9397/29

Vážný 9657/30

Vážný 10550/31

Vážný 16947/38

Nález ÚS, č.j. III. ÚS 102/94, ze dne 15. 12. 1994

Usnesení ÚS, č.j. IV. ÚS 739/2000, ze dne 30. 7. 2001

Usnesení ÚS, č.j. I. ÚS 174/2005, ze dne 12. 4. 2006

Usnesení ÚS, č.j. ÚS IV. 536/05, ze dne 10. 7. 2006

Usnesení ÚS, č.j. I. ÚS 637/07, ze dne 13. 3. 2008

Nález ÚS, č.j. II. ÚS 3137/09, ze dne 7. 4. 2010

Usnesení ÚS, č.j. I. ÚS 617/10, ze dne 28. 6. 2010

Abstrakt

Tato práce se zabývá problematikou zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Hlavním cílem práce je podrobně analyzovat a zhodnotit právní úpravu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v právním řádu České republiky. Jedním z dílčích cílů je poté provedení komparace právní úpravy české a právní úpravy Spolkové republiky Německo. Rigorózní práce je systematicky uspořádána do 7 kapitol, ty jsou dále členěny do podkapitol a tyto pro lepší přehlednost a orientaci ještě do dalších podkapitol.

První kapitola obsahuje stručný úvod ke zkoumané problematice a vytyčuje cíle práce. Druhá kapitola zahrnuje historické souvislosti zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. V sedmi podkapitolách je popsán historický vývoj problematiky podílového spoluvlastnictví s důrazem na jeho zánik, a to chronologicky od období římského až do současnosti.

Třetí kapitola se věnuje základní charakteristice institutu podílového spoluvlastnictví, zabývá se především otázkami spoluvlastnického podílu, postavením spoluvlastníka ve spoluvlastnickém poměru, správou společné věci, vznikem podílového spoluvlastnictví a užívání společné věci nad rámec spoluvlastnického podílu. Zároveň je v této kapitole vymezen i vzájemný vztah podílového spoluvlastnictví a institutů souvisejících.

Jádrem práce je kapitola čtvrtá a pátá. Kapitola čtvrtá se zabývá zánikem podílového spoluvlastnictví jeho zrušením a ukončením účasti spoluvlastníka ve spoluvlastnictví jeho oddělením. Pátá kapitola je zaměřena na vypořádání podílového spoluvlastnictví, a to dohodou spoluvlastníků i soudním rozhodnutím. V této kapitole jsou podrobně popsány způsoby vypořádání. V kapitole páté je dále řešena problematika tzv. širšího vypořádání.

Kapitola šestá řeší procesní aspekty řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Kapitola sedmá srovnává zvolené téma s právní úpravou německou, důraz je kladen na popis shodných a odlišných znaků obou zkoumaných úprav.

Abstract

This thesis is focused on the theme of Cancellation and settlement of co-ownership. The main aim of this thesis is to analyze and valorize legislation of co-ownership in Czech legal order. One of the main aims is to provide a comparison of Czech and German legislation. This thesis is composed of seven chapters, which are divided into relevant sections and subsections.

Chapter One is an introductory chapter which provides the basic starting points and underlines the main purpose of this thesis. Chapter Two describes the historical development of co-ownership and its termination. Encompassing changes from Roman law to present day legislation.

Chapter Three contains a short introduction to the topic, the basis characteristic of co-ownership. This chapter deals with the topic of co-ownership shares, co-owner's position, management of common thing, the formation of co-ownership, and usage of common thing beyond the co-owner's share. In this chapter there is a description of mutual relationship between co-ownership and other related legal institutes.

Chapter Four and chapter Five are the core of this thesis. Chapter Four deals with the topic of the termination of co-ownership (cancellation) and termination of co-owner's participation in co-ownership (separation). Chapter Five is based on the settlement of co-ownership which can be performed by agreement of all co-owners or by court decision. Specific forms of settlement are described in this chapter.

Chapter Six covers procedural aspects of proceedings of the Cancellation and settlement of co-ownership.

Chapter Seven includes a comparison of the Czech and German legislation on the theme of cancellation and settlement of co-ownership.

Resumé

This thesis is focused on the theme of Cancellation and settlement of co-ownership. The main aim of this thesis is to provide comprehensive analysis of the legislation of co-ownership in Czech legal order and to valorize it. One of the main aims is to show problematic points of current legislation regarding the topic of co-ownership, to analyze them and to outline possible ways of interpretation. Another aim of this thesis is to provide a comparison of Czech and German legislation on the examined topic and to state specific similar and different characteristic of both legislations.

Co-ownership is one of the traditional legal institutes of property rights. However this topic represents traditional institute, the theme is very actual and widely entrenched because of huge number of existing co-ownership relationships.

Based on executed analysis a conclusion was made: comparing current legislation to the foregoing legislation, current legislation is more comprehensive and clearer. There can be found some new institutes (for example additional co-ownership, separation of co-ownership), which are widely usable in practice. On the other hand current legislation contains number of problematic parts which can be interpreted in various ways (for example auction of common thing in which only co-owners can be participated).

According to the comparison of Czech and German legislation conclusion was deducted, both legislations contains number of similar institutes and characteristics. This conclusion is based on historical consequences. German legislation of co-ownership (*Miteigentum nach Bruchteilen*) is inspired by the Austrian exemplar. Current Czech legislation of co-ownership adopted many legal provisions from ABGB (Austrian civil code)

Klíčová slova/ Key words

podílové spoluvlastnictví

co-ownership

zrušení podílového spoluvlastnictví

cancellation of co-ownership

vypořádání podílového spoluvlastnictví

settlement of co-ownership